

**Città di  
Senigallia**



# **Regolamento edilizio comunale**

Aggiornato in conformità alle Del.CC. n. 86 del 30/10/2012 e n. 6 del 16/01/2013

PRESA D'ATTO DD n.219 del 25.02.2013

# INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
ART.1 .....	1
CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART.2 .....	1
OPERE E ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA .....	1
ART.3 .....	2
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA .....	2
ART.4 .....	2
ALTRI INTERVENTI ED OPERE SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA .....	2
ART.5 .....	3
OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE .....	3
ART.6 .....	4
CONCESSIONI IN DEROGA .....	4
ART.7 .....	4
OPERE DI COMPETENZA DELLO STATO ED OPERE SU AREE DEMANIALI.....	4
<b>TITOLO II - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>5</b>
ART.8 .....	5
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	5
ART.9 .....	5
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	5
ART.10 .....	6
INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	6
ART.11 .....	7
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	7
ART.12 .....	7
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	7
<b>TITOLO III - INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....</b>	<b>8</b>
ART.13 .....	8
DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI.....	8
<b>TITOLO IV (ABROGATO).....</b>	<b>17</b>
<b>TITOLO V - ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVA ISTRUTTORIA .....</b>	<b>17</b>
ART.17 .....	17
SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	17
ART.18 .....	17
DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	17
ART.19 .....	18
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	18
ART.20 .....	18
ULTERIORI DOMANDE ED ALLEGATI CONNESSI CON LA DOMANDA DI P.C.....	18
ART.21 .....	18
ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI.....	18
ART.22 .....	19
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....	19
ART.23 .....	20
AUTORIZZAZIONI IN MATERIA DI BELLEZZE NATURALI .....	20
ART.24 .....	20
ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE .....	20
ART.25 .....	21
CONFERENZA DEI SERVIZI.....	21
ART.26 .....	21
ESAME DELLA DOMANDA DI P.C. ....	21

<b>TITOLO VI - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....</b>	<b>22</b>
ART.28 .....	22
DECISIONI SULLA DOMANDA DI PERMESSO .....	22
ART.29 .....	22
CONTRIBUTO DI CONCESSIONE .....	22
ART.30 .....	23
TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE .....	23
ART.31 .....	23
VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE .....	23
ART.32 .....	24
ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE .....	24
ART.33 .....	24
VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA .....	24
ART.34 .....	24
SANATORIA PER CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ .....	24
<b>TITOLO VII - ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>25</b>
ART.35 .....	25
RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ.....	25
ART.36 .....	25
INIZIO DEI LAVORI .....	25
ART.37 .....	26
VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI INTERRUZIONE DEI LAVORI .....	26
ART.38 .....	26
CANTIERI DI LAVORO .....	26
ART.39 .....	26
PONTI E SCALE DI SERVIZIO .....	26
ART.40 .....	26
SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	26
ART.41 .....	27
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI .....	27
ART.42 .....	27
PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.....	27
ART.43 .....	27
ULTIMAZIONE DEI LAVORI .....	27
<b>TITOLO VIII - ABITABILITA' E AGIBILITA' .....</b>	<b>28</b>
ART.44 .....	28
DOMANDE RELATIVE ALL'ABITABILITÀ O ALL'AGIBILITÀ .....	28
ART.45 .....	28
RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.....	28
ART.46 .....	29
UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI .....	29
<b>TITOLO IX - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE .....</b>	<b>30</b>
ART.47 .....	30
ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA .....	30
ART.48 .....	30
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE .....	30
<b>TITOLO X - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>31</b>
ART.49 .....	31
PIANI ATTUATIVI.....	31
ART.50 .....	31
ADOZIONE E APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....	31
ART.51 .....	31
CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	31
ART.52 .....	32
ELABORATI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E DEI PIANI D'AREA .....	32
ART.53 .....	33
PIANI ATTUATIVI CONCERNENTI ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA.....	33

ART.54 .....	34
RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE.....	34
ART.55 .....	34
COMPILAZIONE D'UFFICIO DI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.....	34
ART.56 .....	34
COMPARTI EDIFICATORI .....	34
ART.57 .....	34
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	34
<b>TITOLO XI - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA .....</b>	<b>36</b>
ART.58 .....	36
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI.....	36
ART.59 .....	36
ESECUZIONE D'UFFICIO.....	36
ART.60 .....	37
GARANZIE.....	37
<b>TITOLO XII - AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI .....</b>	<b>38</b>
ART.61 .....	38
AREA PERTINENTE .....	38
ART.62 .....	38
DISTANZE .....	38
ART.63 .....	38
PARCHEGGI.....	38
<b>TITOLO XIII - ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI.....</b>	<b>40</b>
ART.64 .....	40
ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI.....	40
ART.65 .....	40
REALIZZAZIONE DI CABINE ENEL E SIP .....	40
ART.66 .....	40
OPERE REALIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED EDIFICI .....	40
A CARATTERE COLLETTIVO-SOCIALE.....	40
<b>TITOLO XIV - DECORO E ARREDO URBANO.....</b>	<b>41</b>
ART.67 .....	41
ARREDO URBANO .....	41
ART.68 .....	41
ZONE VERDI E PARCHI.....	41
ART.69 .....	42
AREE SCOPERTE .....	42
ART.70 .....	42
DEPOSITI DI MATERIALI.....	42
ART.71 .....	42
ANTENNE RADIO E TELEVISIVE .....	42
ART.72 .....	42
AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO .....	42
ART.73 .....	43
MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI .....	43
ART.74 .....	43
SERVITÙ PUBBLICHE .....	43
ART.75 .....	44
APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI.....	44
ART.76 .....	44
RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI .....	44
ART.77 .....	44
USCITE DALLE AUTORIMESSE. RAMPE PER IL TRANSITO DEI VEICOLI .....	44
ART.78 .....	45
CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.....	45
<b>TITOLO XV - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>46</b>
ART.79 .....	46

SALUBRITÀ DEL TERRENO .....	46
ART.80 .....	46
REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALL'ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.....	46
ART.81 .....	46
REQUISITI DI CARATTERE TERMICO .....	46
ART.82 .....	47
IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA .....	47
ART.83 .....	47
REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.....	47
ART.84 .....	47
REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	47
ART.85 .....	48
REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI .....	48
ART.86 .....	49
LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA.....	49
ART.87 .....	49
NORME EDILIZIE PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA .....	49
ART.87BIS .....	50
CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTI DEI FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA .....	50
ART.88 .....	51
CORTILI E CHIOSTRINE .....	51
ART.89 .....	52
STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI.....	52
ART.90 .....	52
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	52
ART.90 BIS .....	52
RETI INFRASTRUTTURALI PER LA RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA .....	52
<b>TITOLO XVI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI .....</b>	<b>53</b>
ART.91 .....	53
RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUE .....	53
ART.92 .....	53
POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE .....	53
ART.93 .....	54
MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI .....	54
ART.94 .....	55
MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	55
ART.95 .....	55
IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE .....	55
ART.96 .....	56
IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE .....	56
ART.97 .....	56
DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.....	56
CONCIMAIE .....	57
IMPIANTI IGIENICI .....	57
ART.100 .....	57
IMPIANTI DI AERAZIONE .....	57
ART. 101 .....	57
CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI .....	57
ART. 102 .....	58
NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI.....	58
ART. 103 .....	58
IMPIANTI TECNOLOGICI.....	58
<b>TITOLO XVII - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI .....</b>	<b>59</b>
ART. 104 .....	59
OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	59
ART. 105 .....	59
INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI .....	59
ART. 106 .....	60
RINVENIMENTI E SCOPERTE .....	60

ART.107 .....	60
TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO .....	60
<b>TITOLO XVIII - DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DI INVASI ARTIFICIALI .....</b>	<b>61</b>
ART. 108 .....	61
MODALITÀ PER LA COSTRUZIONE DI INVASI ARTIFICIALI. ....	61
ART. 109 .....	61
RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE. ....	61
ART. 110 .....	61
DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA .....	61
ART.111 .....	62
PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE .....	62
<b>TITOLO XIX - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE E ATTIVITA' ESTRATTIVE IN GENERE .....</b>	<b>63</b>
ART.112 .....	63
MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE.....	63
ART.113 .....	63
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE .....	63
ART.114 .....	63
DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA. ....	63
ART.115 .....	64
PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE.....	64
ART.116 .....	64
DECADENZA IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA COLTIVAZIONE.....	64
ART.117 .....	64
CAVE E TORBIERE ESISTENTI .....	64
<b>TITOLO XX - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI .....</b>	<b>65</b>
ART.118 .....	65
MODALITÀ PER L'INSTALLAZIONE .....	65
ART.119 .....	65
DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI. ....	65
ART.120 .....	65
DOMANDA DI CONCESSIONE. ....	65
ART. 121 .....	66
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE.....	66
ART. 122 .....	66
DIMENSIONAMENTO E NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI RICETTIVI E COMPLEMENTARI. ....	66
ART. 123 .....	67
PARCHEGGI E STRADE INTERNE. ....	67
ART.124 .....	67
SERVIZI E ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI.....	67
ART.125 .....	68
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.....	68
ART.126 .....	69
NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI.....	69
ART.127 .....	69
DIVIETI.....	69
ART.128 .....	69
COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI PREESISTENTI.....	69
ART.129 .....	69
INSEGNA TIPO.....	69
ART.130 .....	70
CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI .....	70
ART.131 .....	70
SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO. ....	70
ART.132 .....	70
ADEGUAMENTO A NORME FUTURE.....	70
<b>TITOLO XXI - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>70</b>

ART.133 .....	70
RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO .....	70
ART.134 .....	71
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	71
4. IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ADOTTATO SENZA MODIFICHE RISPETTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO, È APPROVATO IN VIA DEFINITIVA DAL COMUNE E SOTTOPOSTO AL SOLO CONTROLLO DI LEGITTIMITÀ AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE. ....	71
ART.135 .....	71
NORME FINALI PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	71
ART.136 .....	71
DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE .....	71
ALLEGATO A - STATO DI FATTO.....	72
ALLEGATO B - PROGETTO .....	72
ALLEGATO C - ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE .....	75

**TITOLO I****DISPOSIZIONI GENERALI****OPERE, ATTIVITA' ED INTERVENTI SOGGETTI****A PERMESSO O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA****Art.1****Contenuti del Regolamento Edilizio**

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

**Art.2****Opere e attività soggette a 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) altre modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi anche senza opere edilizie purché implicino variazioni in aumento degli standards previsti dal D.M. 2/04/1968;
  - 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) 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) costruzioni di garage ed autorimesse fuori terra;
  - m) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;
  - n) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante o oli minerali, saldamente infissi al suolo;
  - o) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, comma 2, 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.
2. Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, qualora abbiano carattere permanente, i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, ivi comprese ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo, con esclusione di quelle di pertinenza della residenza e che nel contempo non sono conteggiate nelle opere di



urbanizzazione.

### **Art.3**

#### **Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, soggetti ad autorizzazione edilizia**

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia, 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.

### **Art.4**

#### **Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione edilizia**

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia, 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;
- c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere. Le cave sono soggette alla normativa vigente

2. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n.122 è soggetta ad autorizzazione edilizia con le modalità stabilite dallo stesso articolo.

3. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia, gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia in edifici che ne erano sprovvisti. Nel caso di interventi di sostituzione e/o rinnovo degli impianti anzidetti, si applicano le disposizioni di cui al successivo art.5.

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 soggette 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. Sono infine soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:

- a) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
- b) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico e privato, 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 o 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 ( trasformazioni con diminuzione degli standards);
- f) distributori dei 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;
- g) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali;
- h) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.;
- i) chiusura a veranda di balconi, logge e scale esterne realizzate con strutture e materiali leggeri (legno, profilati metallici, vetro) apribili e facilmente asportabili:

- la chiusura realizzata con tali modalità non comporta aumento di SUL, fermo restando che negli edifici di tipo condominiale l'intervento di chiusura a veranda deve avvenire unitariamente e contemporaneamente per almeno uno o più fronti.

- i corpi aggettanti semichiusi (balconi, logge, corpi scala, ecc.) la cui superficie totale non tamponata risulta inferiore a quella tamponata, verranno considerati volume al momento dell'eventuale richiesta di chiusura o assoggettati alle disposizioni vigenti in caso di chiusura non autorizzata.

l) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali.

7. 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 regolamenti d'igiene vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o 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, sono comunque soggette ad autorizzazione le opere interne;

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 presente 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;

g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando richiedano notevoli opere murarie, scavi e rinterrati;

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 fermo restando quanto stabilito dall'art.4 comma 5.

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.

3. Per tutti i casi disciplinati dal presente articolo escluso il comma 1° lettera b) è fatto

comunque obbligo di comunicare al Sindaco, in carta semplice, l'inizio dei lavori e le opere da eseguire.

#### **Art.6 Concessioni in deroga**

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 e dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357, e nei limiti dell'art.68 della L.R.5/08/1992 n.34, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e munito del nulla-osta preventivo della Giunta 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, in particolare, riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare le caratteristiche costitutive della copertura ;
  - 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 di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta 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 è soggetta ad autorizzazione specifica.
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 indicato nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n.1918.

**Art.9****Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, 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 maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formale e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi

e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

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

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, sia quando ciò costituisce ripristino delle preesistenze sia quando riguardi nuove aperture;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- l) 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 termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

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 del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n.1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

## **Art.10**

### **Interventi di restauro e risanamento conservativo**

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

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

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

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

formali e strutturali dell'organismo edilizio;

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

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 propria dell'edificio.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Gli interventi di ristrutturazione senza modifica di destinazione d'uso né aumento di superficie utile di calpestio comportano il versamento al Comune del contributo sul costo di costruzione senza versamento degli oneri salvo i casi previsti dalla L. 10/77, art.9.

#### **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

**TITOLO III****INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED 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.

Nel caso di aree edificate, la SF relativa al singolo edificio o gruppi di edifici è data: dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione (depurato delle sole aree già pubbliche all'atto della richiesta di concessione), oppure, in difetto, dal terreno circostante appartenente alla stessa proprietà dell'edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme sulla base della situazione catastale, o in caso di discordanza con lo stato di fatto con l'integrazione di una perizia giurata.

La SF da destinarsi a nuove costruzioni non dovrà risultare già utilizzata secondo la definizione di cui sopra.

I lotti di terreno che alla data di adozione del P.R.G. siano già edificati o per i quali sia stata rilasciata concessione ad edificare, non possono essere frazionati per la formazione di nuovi lotti edificatori, salvo per la parte eccedente l'area di pertinenza dell'edificio esistente o da costruire.

Si definisce area di pertinenza di un edificio l'area che risulta dividendo la sua SUL per l'indice di utilizzazione prescritto dalle presenti norme per l'area in cui l'edificio stesso sorge o sorgerà.

c) Superficie utile lorda (SUL)

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

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

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda :

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o di 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 in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di utilizzazione territoriale (UT)

L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la SUL costruibile e la Superficie territoriale ST; in pratica esprime per ogni Ha di ST, la quantità espressa in m<sup>2</sup> di SUL realizzabile.

g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

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

h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la SUL costruibile e la Superficie fondiaria SF; in pratica indica per ogni m<sup>2</sup> di SF la quantità, espressa in m<sup>2</sup>, di SUL realizzabile. E' esclusa ogni possibilità di asservimento di volumetrie tra lotti edificati anche se confinanti.

i) Superficie coperta (SC) m<sup>2</sup>

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) Indice di copertura (IC)

Per indice di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta (SC) di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'area relativa a ciascun intervento edilizio e la superficie dell'area medesima SF, tale rapporto va verificato in modo che sia  $SC/SF < IC$ .

m) Altezza delle fronti (H)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende 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.

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 interrato o seminterrato, purché gli stessi realizzati in trincea rispetto alla linea di terra siano di larghezza tale da permettere uscite singole o doppie, ai sensi del D.M.1/2/86 n.38 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

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 un 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

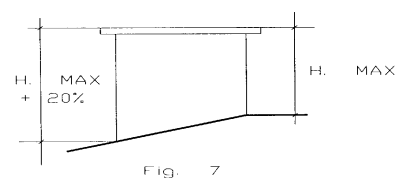
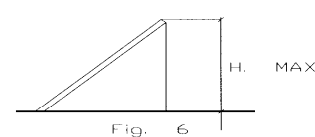
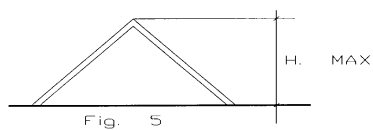
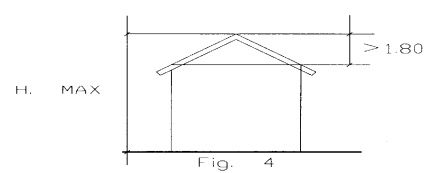
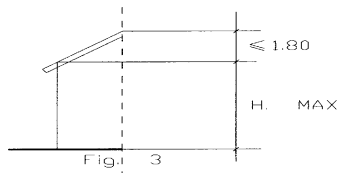
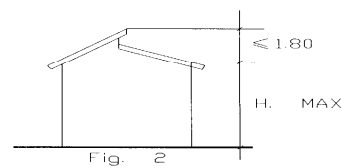
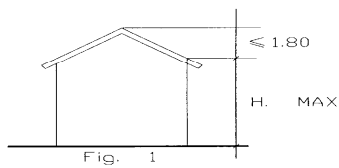


purché il colmo non superi di m1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4).

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 pareti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di m.2,00 (v. figura 7).

Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione in pianta maggiore di m10, per almeno un lato, è possibile superare i m1,80 di cui alla fig.1, purché la pendenza della falda 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 minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile: si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo art.90, 1° comma;
- chiostrina: si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo art.90, 3° comma.

s) Numero dei piani

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

t) Piano sottotetto

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. 05 luglio 1975 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975 n° 190. Il piano sottotetto è da considerarsi 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 m 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 necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra; gli accessi carrabili dovranno essere dimensionati secondo le norme di cui al D.M. 1/2/86 n.38 ed eventuali modifiche ed integrazioni, non devono comprendere gli spazi di manovra ma rappresentare solamente la via di uscita singola o doppia.

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). 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).

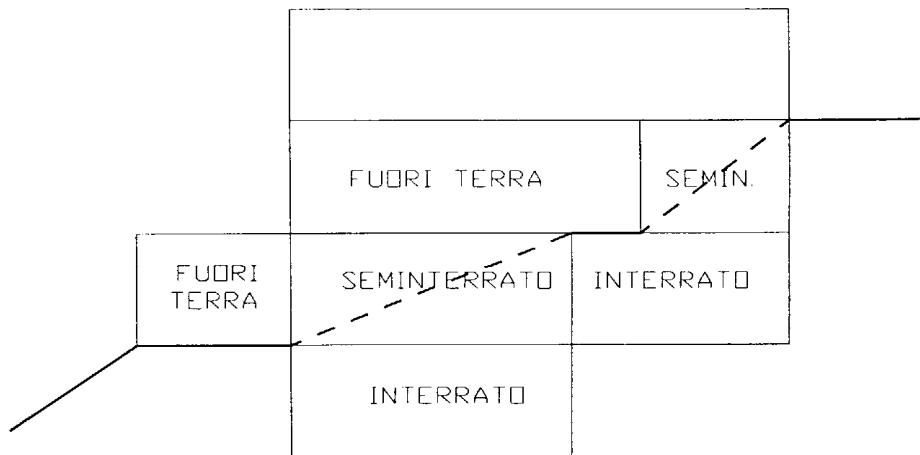


Fig. 8

#### 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 due punti estremi dell'intero prospetto.

#### bb) Fabbricato o edificio

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

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

#### cc) Ampliamento

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

dd) Abitazione, stanza, vano

1) per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su un 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 (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

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

ee) Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

A.1.1 - Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, bar, locali di ristorazione, ecc.

A.2.1 - Laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

A.2.2 - Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

A.2.3 - Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

A.2.4 - Magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S.2 - a) scale che collegano più di due piani

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 m<sup>2</sup> di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimessa di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 m<sup>2</sup>;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 m<sup>2</sup>;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati, per analogia, dal Responsabile del Servizio urbanistica sentito il Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica.

## ff) Superficie minima di intervento (SM)

Area o lotto minimo richiesti per ogni intervento edilizio diretto ed ogni intervento urbanistico preventivo

## gg) Rapporto tra la distanza e l'altezza di fabbricati fronteggianti (RF)

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti dei fabbricati, compresi eventuali corpi aggettanti chiusi, e l'altezza H dell'edificio più alto.

## hh) Rapporto tra la distanza dal confine di proprietà e l'altezza H del fabbricato (RC)

Si determina misurando la distanza media tra le pareti del fabbricato e la linea di confine così come definita al punto gg), compresi eventuali corpi aggettanti chiusi.

Nel caso di fronti oblique si assume la distanza media dell'arretramento dell'edificio, compresi eventuali corpi aggettanti chiusi, dal limite del lotto.

## ii) Rapporto tra la larghezza stradale e l'altezza dell'edificio (RS)

Si determina misurando la effettiva larghezza della via, aumentata dell'arretramento della linea di spicco del fabbricato dal filo stradale (distanza minima), e l'altezza H.

## ll) Piantumazione (P)

Numero degli alberi di alto fusto, con essenza idonea al clima locale o comunque stabilita di volta in volta con l'U.T.C. (da scegliere tra quelle indicate nell'elaborato allegato al P.R.G. Vigente), da collocare a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di cm15.

Nelle zone territoriali omogenee E il numero di piante da collocare a dimora è da intendersi assoluto e non in relazione alla superficie del fondo.

## 2. A.U.S. (Aree per urbanizzazione secondaria)

## a) Dotazione

La dotazione minima delle aree di urbanizzazione secondaria da prevedere nell'unità di azionamento o nel comprensorio del piano particolareggiato; si misura:

- in metri quadrati per ogni 25 o 30 mq di SU edificabile secondo le quantità stabilite nelle rispettive zone di P.R.G.;
- in base alla capacità insediativa teorica in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso in attività turistiche ovvero in caso di frazionamento e/o cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, che comportino la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti.

La dotazione complessiva specificata dalle presenti norme tecniche verrà di norma ripartita in sede di piano particolareggiato, di piano di lottizzazione, tra le varie destinazioni, in base alle previsioni generali del P.R.G. ed in rapporto alle disposizioni dell'art.3 del D.M. 2/4/1968 n.1444, eccezion fatta per la dotazione derivante dagli interventi di frazionamento o cambio di destinazione d'uso in zona agricola, dove lo standard applicato (18,5 m<sup>2</sup>/abitante) è depurato della dotazione minima di parcheggi.

## b) Acquisizione dell'A.U.S. attraverso cessione o monetizzazione

**A - INTERVENTI DIRETTI IN AREE NON SOTTOPOSTE A PIANO PREVENTIVO**

1) La quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere nelle zone omogenee "A" e "B" va computata in base a quanto previsto dal P.R.G. e precisamente

- A - 9 mq/30 mq di SUL
- BR - 9 mq/30 mq di SUL

BT - 12 mq/25 mq di SUL

2) Nei casi di interventi edilizi che comportino la ristrutturazione e/o l'ampliamento dell'immobile con o senza cambio di destinazione d'uso, ma con aumento della superficie utile di calpestio, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sulla SUL in ampliamento.

2bis) Nei casi di interventi edilizi in zona territoriale omogenea "E" che comportino:

A - il frazionamento e/o cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, con realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sul volume oggetto d'intervento applicando il seguente calcolo:

$$m^2 \text{ A.U.S.} = \text{Volume fabbricato oggetto d'intervento} / 120 \times 18,50;$$

B - il cambio di destinazione in attività turistica, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sul volume oggetto d'intervento applicando il seguente calcolo:

$$m^2 \text{ A.U.S.} = \text{Volume fabbricato oggetto d'intervento} / 80 \times 18,50;$$

C - nuove edificazioni o ampliamenti, la dimensione delle aree di urbanizzazione secondaria va computata sul volume oggetto d'intervento applicando il seguente calcolo:

$$m^2 \text{ A.U.S.} = \text{Volume fabbricato oggetto d'intervento} / 120 \times 6;$$

dove:

- 120 o 80 rappresenta i m3 di volume edificabile attribuibile ad ogni abitante da insediare per la determinazione della capacità insediativa teorica;

- 18,50 rappresenta in m2 la dotazione minima di superfici pubbliche o riservate alle attività collettive ed a verde pubblico nella zona territoriale omogenea "C", in rapporto agli abitanti ed alle attività insediate o insediabili;

3) Nel casi di monetizzazione i valori di cui al punto 1 vanno raddoppiati

4) Per le aree di cui al punto 1 si stabilisce una triplice modalità di acquisizione pubblica:

- cessione totale dell'area
- cessione e monetizzazione
- monetizzazione totale

mentre per le aree di cui al punto 2bis ne è prescritta la totale monetizzazione.

5) Devono essere di norma monetizzate le A.U.S. ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:

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

b - Aree in prossimità, ma non in adiacenza, a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che non possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente.

6) Andranno invece di massima cedute le A.U.S. ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:

a - Aree adiacenti, prospicienti o confinanti con quelle destinate o attrezzate a verde o ad impianti pubblici, che di questi possono costituire completamento e ampliamento funzionale: giardini ampliabili, aree di sosta e di parcheggio pubblico insufficienti, aree di pertinenza di servizi pubblici da incrementare, ecc.

b - Aree che possono risultare funzionali a particolari esigenze di percezione ambientale: scorci panoramici, beni culturali e storico monumentali, ecc. Sono escluse dalla casistica indicata le aree necessarie all'allargamento delle sedi stradali, in quanto trattasi di aree di urbanizzazione primaria, già normate dal P.R.G.

7) L'eventuale istanza di monetizzazione, per le cui modalità, procedimento e quant'altro si rimanda al Regolamento sulle monetizzazioni, dovrà essere presentata contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo.

## B - INTERVENTI DIRETTI IN AREE SOTTOPOSTE A PIANO PREVENTIVO

- 1) Sono assoggettati all'onere per l'acquisizione delle aree per l'urbanizzazione secondaria tutti gli interventi all'interno dei P.P. di iniziativa pubblica.
- 2) Il suddetto onere corrisponde alla quota di A.U.S. necessaria per raggiungere lo standard minimo previsto dal P.R.G. e nella misura in cui i piani particolareggiati non ne dispongano in misura inferiore.
- 3) Gli interventi all'interno dei comparti unitari nei quali il P.P. localizza quote di A.U.S. in misura superiore allo standard minimo sono tenuti alla cessione diretta della sola quota relativa al suddetto standard minimo.
- 4) Gli interventi all'interno di comparti unitari che a norma di P.P. non contengano la localizzazione di A.U.S. sono tenuti alla sola monetizzazione della quota parte escludendo il reperimento di aree non previste.

#### C - VALORI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI ACQUISIZIONE DELLE AREE

Per gli interventi di tipo turistico-alberghiero, così come individuati dalla L.R. 11.07.2006, n. 9 – e s.m.i., fermi restando i criteri sopradescritti, le aliquote per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria sono ridotte ed applicate nella misura del 50%.

**TITOLO IV**

*(Abrogato)*

**TITOLO V****ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVA ISTRUTTORIA****Art.17****Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire**

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 concessione riguardanti gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di concessione di cui alla lettera precedente;
  - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di concessione riguardante interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
  - g) 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;
  - h) Il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
  - i) i rappresentanti di uno degli aventi titolo sopra elencati incaricati, delegati o nominati secondo le modalità previste dalle vigenti norme di legge.

**Art.18****Domanda di permesso di costruire**

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.
2. La domanda deve contenere:
  - a) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
  - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n.383;
  - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
  - d) nome, cognome, domicilio, 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 i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
  - c) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 19.
4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

#### **Art.19**

##### **Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire**

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) titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile ai sensi del precedente art.19;
- c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
- d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento, nonché la documentazione di progetto degli impianti tecnologici, ove previsto dalla legge 46/90;
- e) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.
- f) parere del Servizio Sanitario della U.S.L.

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.

#### **Art.20**

##### **Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di P.C.**

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, previ 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 concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

#### **Art.21**

##### **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 6 della L.R. 5 agosto 1992 n.34, 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. 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 nella legge 10/90 e/o relativo regolamento di attuazione (DPR 412/93), debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.

6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:

a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;

b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.) e in generale edifici destinati ad una delle attività soggette a verifica dei VV.FF., elencate dal DM 16.02.82;

c) i progetti degli edifici a destinazione d'uso misto, e solo in parte contenente attività soggette a controllo dei VV.FF. devono contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione della attività soggetta a controllo, nonché le comunicazioni e le adiacenze, sia orizzontali che verticali, le caratteristiche costruttive delle strutture di separazione in relazione al contenimento di eventuali incendi.

d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

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

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

9. Ai sensi dell'articolo 3 della legge 2 febbraio 1974, n.64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazione 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 vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n.3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

## **Art.22**

### **Il Responsabile del procedimento**

1. Il responsabile del procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente regolamento, ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto di quanto sancito dallo Statuto Comunale;
- collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- contraddittorio, nelle fasi di valutazione.

2. Il Responsabile del Procedimento inoltra comunicazioni scritte all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi" abbiano prodotto.

3. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le unità organizzative - esterne alla propria - eventualmente coinvolte nel procedimento.

4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti delle unità organizzative esterne assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

5. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo -anche nei confronti delle unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Uffici coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza (di cui al successivo art. 25), deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai responsabili delle altre unità organizzative, il Responsabile del Procedimento ne dà comunicazione al proprio Dirigente, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

#### **Art.23**

##### **Autorizzazioni in materia di bellezze naturali**

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n.616, così come integrato dall'articolo 1 del D.L. 27 giugno 1985, n.312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n.431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 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 esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

#### **Art.24**

##### **Istruttoria preliminare della domanda di concessione**

1. All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'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.
- d) il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art.4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n.241.

2. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla Commissione per la qualità urbana Comunale la relazione per il parere di competenza. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

3. In caso di richiesta di documenti l'interessato 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.

**Art.25****Conferenza dei servizi**

1. Il Responsabile del Procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, cui partecipano rappresentanti delle unità organizzative a diverso titolo interessate, per l'esame contestuale delle tematiche intersettoriali coinvolte. Formalizza quindi le decisioni raggiunte e redige una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza di Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare il proprio progetto.

**Art.26****Esame della domanda di P.C.**

1. L'esame delle domande di concessione avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui all'articolo 25.
2. Le domande per le quali sono intervenute interruzioni dei termini per richiesta documenti, sono ricollocate nella cronologia in base alla data di regolarizzazione della pratica stessa.
3. 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 sanitario della U.S.L.;
  - b) uffici comunali preposti per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo, per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di concessione;
  - c) commissione per la qualità urbana, per il parere di competenza, la quale tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi nei termini previsti dai regolamenti comunali o, in mancanza, entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 dell'art.25, in ordine agli aspetti di propria competenza. Decorso il termine di cui al presente comma, si applicano le disposizioni di cui all'art.16 della legge 7 agosto 1990, n.241.

**Art.27****Progetti di massima**

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

**TITOLO VI****RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE****Art.28****Decisioni sulla domanda di permesso**

1. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art.26 il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente ad emanare il provvedimento.
2. Il provvedimento conclusivo è adottato entro i 30 giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'art.26. Di esso è data immediata notizia all'interessato.
3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al Sindaco di adempiere entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
4. Decorso altresì inutilmente il termine di cui al comma 2 l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, in caso di accoglimento dell'istanza, nomina entro i 30 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine perentorio di 60 giorni, nel rispetto dei Piani Urbanistici, delle norme e dei regolamenti, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo alla edificazione. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune interessato.
5. Il commissario di cui al comma 4 esercita i poteri di accesso sui luoghi e presso gli uffici dell'Amministrazione con i medesimi poteri attribuiti al responsabile del procedimento ed al Sindaco.
6. I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizio, sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre 60 giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n.15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.
7. 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 dell'articolo 15 della L.R. 26 aprile 1979, n.18.
8. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.
9. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
10. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto nonché degli atti amministrativi previsti dal regolamento di attuazione della legge n.241/91 e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
11. In caso di diniego della concessione, il Sindaco deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1° del presente articolo.

**Art.29****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 al concessionario.

4. Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere in relazione alle modalità di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n.10, mentre la quota relativa agli oneri dell'urbanizzazione può essere corrisposta con le modalità di rateizzazione previste dall'articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n.457, come modificata dall'articolo 26 bis del D.L. 15 dicembre 1979, n.629, convertito dalla legge 15 febbraio 1980, n.25.

5. 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.30**

#### **Titolarietà 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.31**

#### **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.

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 vigente, ai sensi della L.R. 5 agosto 1992 n.34.

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'articolo 18 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza 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.32**

#### **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.

### **Art.33**

#### **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.34**

#### **Sanatoria per certificazione di conformità**

1. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 34, commi 4 , 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, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento di 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.35****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.298, 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 della concessione edilizia 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.
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 d'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'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

**Art.36****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 dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.
2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1°, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Il titolare della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso il competente ufficio comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.



6. Ai fini della validità 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 sistemazioni del terreno, ma interessino anche una parte significativa delle opere previste nel progetto.

#### **Art.37**

##### **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.38**

##### **Cantieri di lavoro**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del titolare 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'assistente;
  - 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.39**

##### **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.40**

##### **Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di

polvere mediante opportune bagnature.

4. Il 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. E' vietato utilizzare aree pubbliche destinate a verde per il deposito, anche temporaneo, di materiale o di rifiuti di cantiere.

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

#### **Art.41**

##### **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.42**

##### **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.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione ove richiesta, oppure la domanda di autorizzazione, di cui all'art.5, comma 1°, lettera c.

#### **Art.43**

##### **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. Dall'ultimazione dei lavori l'ufficio tecnico comunale può effettuare delle visite di controllo. Gli esiti della visita di controllo sono registrati in apposito verbale che l'ufficio tecnico comunale redige 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****ABITABILITA' E AGIBILITA'****Art.44****Domande relative 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 appositi moduli debitamente bollati ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti documenti:
  - 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 da parte dei vigili del fuoco, degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 kcal/h;
  - e) certificato del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'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.45****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 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, l'osservanza 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 diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.
5. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può essere rilasciata l'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità

---

immobiliari realizzate irregolarmente, abusivamente o non ancora ultimate, purché le irregolarità e le incompletezze siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

#### **Art.46**

#### **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 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.47****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.
2. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione elencata nell'allegato C al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
3. 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.
4. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia, dall'articolo 25.
5. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia, si applica l'art. 19.
6. Il direttore dei lavori è necessario ogni qualvolta l'autorizzazione edilizia riguardi opere volumetriche e/o complesse.

**Art.48****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, sempreché 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****STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI****Art.49****Piani attuativi**

1. Il P.R.G. si attua mediante l'approvazione di Piani urbanistici attuativi che consentono i successivi interventi edilizi diretti.
2. Sono Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica i Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.), i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i Piani di Recupero (P. di R.).
3. Sono Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata i Piani di Lottizzazione (P. di L.).

**Art.50****Adozione e Approvazione degli strumenti urbanistici attuativi**

1. I Piani attuativi di cui al precedente art.51 sono adottati dal Consiglio Comunale e le relative deliberazioni, corredate dagli elaborati di cui al successivo art.54, sono depositate presso la segreteria del Comune per trenta giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito è data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio del Comune; durante tale periodo chiunque può prendere visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni e osservazioni.
2. La Giunta Comunale sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale detti Piani urbanistici attuativi unitamente alle opposizioni e osservazioni presentate ai sensi del comma 1.
3. Il Consiglio Comunale approva definitivamente i Piani decidendo contestualmente in ordine alle opposizioni e osservazioni presentate.
4. I Piani d'area vengono approvati dal Consiglio Comunale.

**Art.51****Contenuti degli strumenti urbanistici attuativi**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica (P.P.E.; P.E.E.P.; P.I.P.; P. di R.) contengono:
  - a) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
  - b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
  - d) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi sull'edificato;
  - e) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con i programmi pluriennali di attuazione.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata (P. di L.) contengono:
  - a) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
  - c) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con i programmi pluriennali di attuazione.
  - d) la convenzione che dovrà prevedere:
    - d1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art.5 della L. 10/77 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art.11 della L. 10/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

d3) i progetti planovolumetrici degli edifici e i progetti esecutivi delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art.4 della L. 10/77;

d4) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione in armonia con i programmi di attuazione comunque non superiori a 10 anni;

d5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

## Art.52

### Elaborati degli strumenti urbanistici attuativi e dei Piani d'Area

1.1 Piani attuativi di cui al precedente art.51 contengono di norma i seguenti elaborati:

a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G. con riferimento all'area interessata dal piano, corredata dai seguenti allegati:

a1) le analisi e le ricerche svolte;

a2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;

a3) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, dell'ambiente di inserimento del piano;

a4) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;

a5) i tempi previsti per l'attuazione con le indicazioni delle relative priorità;

b) la copia della planimetria generale dello strumento urbanistico con la individuazione dell'area interessata;

c) elaborati grafici costituiti da:

c1) 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;

c2) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c3) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;

c4) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:

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

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

- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;

- l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;

c5) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da: elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;

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

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- c6) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- c7) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- c8) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- c9) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
- c10) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- c11) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
- c12) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano con indicazione di quelle soggette eventualmente all'esproprio;
- e) le norme tecniche di attuazione del piano;
- f) il riepilogo informativo statistico previsto al comma 1 dell'art.35 della L.R. 34/92;
- g) la relazione geologica con i contenuti di cui all'art.32 delle norme del P.R.G.;
- h) lo studio per la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale ai sensi dell'art.63bis del P.P.A.R.

2. I Piani d'area di iniziativa pubblica o privata contengono di norma i seguenti elaborati:

- a) relazione che illustri l'obiettivo da perseguire, in particolare ponendo attenzione alle zone dove più intense avverranno le trasformazioni urbanistiche, attraverso iniziative sia pubbliche che private, in modo da definire i caratteri e le modalità dell'intervento non solo in termini di quantità volumetriche, ma anche secondo le indicazioni di dettaglio e di integrazione funzionale necessarie;
- b) schema delle opere di urbanizzazione da realizzare e potenziare e la ripartizione dei relativi oneri;
- c) un progetto planivolumetrico in scala adeguata, per la definizione volumetrica degli interventi proposti;
- d) le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché l'individuazione della A.U.S. da cedere;
- e) schema della viabilità interna e di integrazione con la viabilità generale;
- f) la convenzione;
- g) la relazione geologica con i contenuti di cui all'art.32 delle norme del P.R.G.;
- h) lo studio per la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale ai sensi dell'art.63bis del P.P.A.R.

### **Art.53**

#### **Piani attuativi concernenti zone sottoposte a tutela paesaggistica**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone totalmente o parzialmente tutelate come bellezze naturali, devono essere corredati oltre che dagli elaborati di cui all'art.54 precedente, dei seguenti elementi:

- a) relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative in coerenza con le finalità indicate in sede di compilazione degli elenchi delle bellezze naturali;
- b) descrizione documentata dei caratteri vegetazionali, morfologici, paesaggistici e storico-culturali;
- c) documentazione fotografica dello stato attuale e cartografia in scala non inferiore a 1:500;
- d) tavole di progetto che illustrino:
  - d1) le modifiche morfologiche, vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio;
  - d2) gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regimazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;
  - d3) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle sistemazioni oggetto degli interventi;



**Art.54****Richiesta di parere preliminare**

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione per la qualità urbana 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 54. Il parere espresso dalla commissione per la qualità urbana non costituisce presunzione di approvazione del piano.

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

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

**Art.56****Comparti edificatori**

1. I proprietari interessati ai comparti edificatori individuati come tali in sede di approvazione dei Piani regolatori particolareggiati, o successivamente mediante determinazione comunale adottata d'ufficio ovvero a richiesta di qualunque interessato, hanno facoltà di riunirsi in consorzio per l'attuazione degli interventi relativi al comparto.

2. Decorso inutilmente un anno dall'individuazione del comparto senza che sia stata esercitata la facoltà di cui al comma 1, il Comune può procedere d'ufficio alla costituzione di un consorzio agli stessi fini, a condizione che al consorzio aderiscano i proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili compresi nel comparto.

3. La costituzione del consorzio è titolo per la espropriazione degli immobili rimanenti, ai sensi delle norme vigenti in materia. Gli immobili espropriati sono ceduti al consorzio così costituito in proprietà al prezzo corrispondente alle indennità di espropriazione corrisposte aumentate delle sole spese della procedura espropriativa.

4. Salvo quanto diversamente disposto nella L.R. 34/92, si osservano per la costituzione del consorzio di cui ai commi 1 e 2 e per l'adozione dello statuto di esso, le disposizioni di cui all'art.9 della L.R. 16/74 in quanto applicabili.

**Art.57****Intervento edilizio diretto**

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 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'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA****Art.58****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 norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi degli uffici competenti in materia e della polizia municipale con le modalità stabilite dalle norme vigenti.
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.59****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, secondo quanto stabilito dagli articoli 7 e 27 della legge n.47/85 e successive modifiche salvo applicazione di sanzioni pecuniarie quando dovute;
  - b) dei lavori, ivi comprese 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 l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento e delle leggi in materia;
  - 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

provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

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

#### **Art.60 Garanzie**

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti. La polizza dovrà contenere la seguente dicitura: "Rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e con deroga di applicazione dell'art.1957 del c.c. - pagamento a prima richiesta".

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, 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.61****Area pertinente**

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il Sindaco può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

**Art.62****Distanze**

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Le distanze minime ( DC - DF - DS ) sono quelle fissate zona per zona dal P.R.G.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 2, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457, ai sensi dell'art.9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n.1444.
4. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n.64.
5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.

**Art.63****PARCHEGGI**

1) - La dotazione di parcheggi o Servizio degli insediamenti è raggiunto tramite formazione di parcheggi pubblici (ex D.M. 1444/68) o di parcheggi privati (ex Art. 2 L. 122/89).

2) - La dotazione dei parcheggi pubblici è garantita come segue:

2.1 - In sede di formazione di Piani Attuativi o strumenti equiparati dal P.R.G. deve essere reperita all'interno del comparto di intervento una quota di parcheggi pubblici minima pari a :

- |   |  |
|---|--|
| -Edificazioni Residenziali                                      | $p=1 \text{ m}^2/13 \text{ m}^2$ di S.U.L. |
| -Edificazioni Artigianali/Industriali                           | $p=1 \text{ m}^2/20 \text{ m}^2$ di S.U.L. |
| -Edificazioni a carattere Commerciale, Alberghiero, Direzionale | $p=4 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di S.U.L. |

2.2 - Qualora nell'ambito del medesimo intervento siano compresenti più destinazioni d'uso, la quota di parcheggi di cui al punto 2) dovrà risultare dalla sommatoria delle quantità afferenti ciascuna destinazione;

2.3 - In sede di interventi edilizi diretti fuori delle zone regolamentate da Piani Attuativi costituiti da nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazione, frazionamenti e semplici variazioni d'uso le nuove destinazioni d'uso commerciali/direzionali/turistico ricettivo determinano un reperimento di parcheggi pubblici

non inferiore a  $3\text{m}^2/10\text{m}^2$  S.U.L.. Qualora la variazione di destinazione d'uso in attività turistica riguardi immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "E", le nuove destinazioni d'uso turistiche determinano un reperimento di parcheggi pubblici non inferiore a  $5\text{m}^2/\text{abitante}$ , dove a ciascun abitante insediabile corrisponde, ai sensi dell'art. 18 comma 4 L.R. 34/92,  $80\text{m}^3$  di volume edificabile;

2.3 bis - In sede di interventi edilizi diretti in zona territoriale omogenea "E" comportanti il frazionamento e/o cambio di destinazione in residenza di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, che determinino la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due comprensivo di quelli preesistenti, i nuovi alloggi ovvero le nuove destinazioni d'uso residenziali determinano un reperimento di parcheggi pubblici non inferiore a  $5\text{m}^2/\text{abitante}$ , dove a ciascun abitante insediabile corrisponde, ai sensi dell'art. 18 comma 4 L.R. 34/92,  $120\text{m}^3$  di volume edificabile;

2.4 - I parcheggi pubblici possono essere reperiti anche a quote diverse dal livello strada (interrati, in copertura, interni all'edificio, ecc.) a questo proposito la fruibilità degli stessi potrà essere garantita oltretutto dal titolo di proprietà pubblico anche da specifiche convenzioni per atto pubblico, in tal caso la superficie del parcheggio pubblico non viene conteggiata come S.U.L. .

3. - La dotazione di parcheggi privati è garantita come segue:

3.1 - Ogni intervento edilizio configurato come nuova costruzione (compresi gli ampliamenti), ricostruzione, ristrutturazione, frazionamento o variazione d'uso deve garantire la disponibilità di parcheggi privati commisurati alle superfici ex novo e alle superfici con nuova destinazione nelle misure seguenti a seconda delle varie destinazioni d'uso:

- Insediamenti residenziali e turistico-residenziali  $3\text{mq}/10\text{mq}$  di S.U.L. e comunque 1 posto macchina ogni unità abitativa

- Insediamenti commerciali, direzionali, turistico/ricettivo  $3\text{mq}/10\text{mq}$  di S.U.L. e comunque 1 posto macchina ogni unità funzionale.

Dovrà essere garantito il parcheggio ulteriore previsto dalle norme specifiche sugli insediamenti commerciali; (L.R. n. 17 del 09/05/1994);

- Insediamenti Artigianali/Industriali costituiti da superfici esclusivamente produttive e relativi servizi; non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.

4. - Norme Generali

4.1 - Nei casi di interventi residenziali di piccola entità che non si configurano come unità funzionali autonome non sono richiesti gli standards di cui ai punti 2 e 3.

4.2 - In tutti gli altri casi di interventi di piccola entità che determinano, ai sensi del punto 2 e 3, quantità di spazi a parcheggio inferiori al posto macchina, le quantità stesse non sono dovute.

4.3 - Le aree a parcheggio devono di norma essere piantumate con almeno una pianta di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni  $25\text{m}^2$  di superficie. Le alberature vanno impiantate su aiuole di almeno  $4\text{m}^2$  (salvo contrasto con condizioni specifiche). Le specie dovranno essere prescelte tra quelle indicate in apposito elenco dall'A.C..

- Qualora i parcheggi siano posti a confine con aree verdi pubbliche o private è richiesto l'impianto di siepi arbustive adeguatamente protette dalla zona veicolare.

4.4 - Nella progettazione delle aree a parcheggio deve sempre essere valutata la possibilità di limitare al minimo indispensabile le superfici impermeabili.

**TITOLO XIII****ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI****Art.64****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 per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n.1404, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 13 aprile 1968, n.96 e per quanto non modificate e integrate dal vigente codice della strada e dalle sue norme integrative.

**Art.65****Realizzazione di cabine ENEL e SIP**

1. Di norma le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

**Art.66****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 del presente regolamento, salvo la facoltà di applicare le disposizioni in deroga previste dalle normative vigenti.

**TITOLO XIV****DECORO E ARREDO URBANO****Art.67  
Arredo urbano**

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e dei gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal 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.

**Art.68  
Zone verdi e parchi**

1. Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata, ai sensi della legge Reg.le n.6/1973 e successive modifiche.
2. Nei casi di espansione o ristrutturazione urbanistica ed edilizia di complessi edificati in prossimità di tali zone la tutela delle esigenze ottico-percettivo e la loro conservazione costituisce vincolo progettuale.



**Art.69****Aree scoperte**

1. L'utilizzazione di aree scoperte anche private, deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto e medio fusto, nonché zone prative e destinate ad attrezzature, giochi, ecc..
2. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

**Art.70****Depositi di materiali**

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone agricolo-collinari o agricolo-pianeggianti con visuale libera.
2. Sono ammessi invece nelle zone produttive e in apposite aree, loro destinate, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o l'incolumità pubblica e privata.

**Art.71****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'ideale soluzione architettonica.
3. Il Sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

**Art.72****Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico**

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a m 4,50, se ne è priva e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m 3,00, se contenute entro 30 cm all'interno del filo del marciapiede, a m 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m 2,80 non possono superare più di 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 m dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i m 1,40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a m 10.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il 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.73****Muri di prospetto e recinzioni**

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m 0,30 dal piano del marciapiede o di m 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Qualsiasi recinzione deve essere consona al decoro e al tipo dell'ambiente nel quale è inserita, oltre a garantire nelle zone extraurbane, la tutela del paesaggio.
4. Nelle zone extraurbane le recinzioni dovranno essere prevalentemente realizzate in siepe viva; in corrispondenza degli accessi alle proprietà private, potranno essere proposti elementi murari (sia verticali che orizzontali) che richiamino per tipologie dei materiali, le finiture prevalenti dell'edificio a cui sono riferite.
5. Nelle zone urbane è possibile proporre soluzioni miste tra materiali cementizi e/o metallici e siepi vive.
6. Le specie, per le siepi vive da utilizzare, dovranno essere scelte fra quelle indicate in apposito elenco (suddivise tra zone urbane e zone extraurbane) predisposte dall'Amministrazione Comunale.
7. Oltre quanto previsto dall'articolo 69, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

**Art.74****Servitù pubbliche**

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
  - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
  - c) numeri civici;
  - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
  - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
  - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
  - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1° non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al 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.75****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 ricollocazione in pristino, con le modifiche rese 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) disegni nel rapporto non inferiore a 1/20;
  - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
  - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

**Art.76****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 o interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il compenso 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.77****Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli**

1. Le uscite delle 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%. 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 m.
4. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

**Art.78****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 o dall'esterno della proprietà, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.
3. Nei centri storici le modalità realizzative saranno stabilite in sede di rilascio della autorizzazione o concessione edilizia se non precisati nella strumentazione attuativa o in altri regolamenti.

**TITOLO XV****REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI****Art.79****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 terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

**Art.80****Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio 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 circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

**Art.81****Requisiti di carattere termico**

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1991 n.10, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Sindaco può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

**Art.82****Impianti di captazione dell'energia alternativa**

1. Per gli edifici di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.
3. Per gli edifici esistenti, ove si vogliono installare impianti solari, pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda, valgono le norme contenute nella legge 29 maggio 1982 n. 308.
4. Si applicano altresì le disposizioni della legge anzidetta in tutti gli altri casi previsti per la costruzione di impianti per l'energia alternativa.

**Art.83****Requisiti di carattere acustico**

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
  - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30 /DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.
7. Per il controllo dei limiti massimi di esposizione al rumore debbono essere rispettate le disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991 (G.U. 8 marzo 1991 n.57). In particolare la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali, di licenza o di autorizzazione all'esercizio di tale attività, deve contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico.

**Art.84****Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - f) gli spazi di cottura;
  - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Una superficie finestrata pari a 1/8 di quella di pavimento deve essere prevista anche per i locali artigianali ed industriali di nuova costruzione.
6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art.85**

#### **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'art.86, 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. L'altezza minima per i locali destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché per i pubblici esercizi è stabilita in m2,80. Tale altezza dovrà essere aumentata a m3,00 qualora nel locale sia prevista la presenza contemporanea di più di 100 persone. L'altezza minima dei laboratori industriali è stabilita in m3,00.  
Le altezze sopra citate vanno misurate dal pavimento al soffitto ed all'intradosso delle volte a due terzi della monta.
7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.
8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del

decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n.190.

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

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

#### **Art.86**

##### **Locali integrativi per la residenza.**

1. Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc. ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

2. Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari uguale o superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.) Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

3. Detti locali devono avere altezza minima netta di m. 2,40 e rapporto minimo di illuminazione aerazione come stabilito per i locali di categoria A1; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

4. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

5. Detti locali non verranno conteggiati né come superficie utile né come volume urbanistico ma sottoposti a vincolo pertinenziale.

#### **Art.87**

##### **Norme edilizie per gli interventi in zona agricola**

Salvo il rispetto delle norme del vigente P.R.G. per l'edificazione nelle zone agricole, i fabbricati rurali sono sottoposti alle disposizioni che seguono:

Tutti i locali non computati nella SUL residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m. 3,00. Le stalle debbono avere cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1/12/30, n.1862 modificato dalle leggi 25/6/1931, n 925 nonché degli art.233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27/7/1934, n.1265.

Inoltre, ai fini della tutela e valorizzazione storico-culturale ed ottico-percettiva del paesaggio agrario, gli interventi sugli immobili ricadenti in zona agricola sono sottoposti, alle seguenti indicazioni costruttive e compositive:

a) tetto a due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 35%, sporto della copertura nei timpani laterali ed in gronda, nonché comignoli, desunti dalle tipologie della tradizione rurale senigalliese; manto di copertura in coppi in laterizio dai colori naturali. E' possibile derogare da tale prescrizione per gli edifici avulsi dal contesto storico-rurale;

b) pianta libera relazionata ai tipi di tetto ammessi;

c) muratura esterna a faccia a vista (mattoni) o ad intonaco, ed esclusione di differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti ove non corrispondenti a distinzioni volumetriche. Prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire entro 6 giorni dalla comunicazione la verifica della rispondenza alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.



Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati;

d) non sono ammessi balconi, ma solo logge;

e) infissi e serramenti in legno naturale. Oscuramento con persiane, sportelli, scuretti interni in legno con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale;

f) per gli accessori agricoli:

1) copertura a falda o piana;

2) manto in coppi di laterizio dai colori naturali. E' possibile derogare da tale prescrizione nei casi in cui le pendenze esistenti non lo consentano o in caso di accessori di superficie coperta superiore a 200 m<sup>2</sup>;

3) muratura esterna in cotto a faccia a vista o intonaco con i colori di cui alla lettera c);

4) accessi di grandi dimensioni e finestratura alta;

g) mantenimento e ripristino, ove esistano, dei particolari costruttivi tipici desunti dalle tipologie della tradizione rurale senigalliese (cornicioni in mattoni, fasce marcapiano); in caso di ristrutturazione di edifici avulsi dal contesto storico-rurale gli interventi devono essere tesi alla riconversione architettonico-compositiva del prodotto edilizio atta a migliorare la qualità dello stesso e il suo inserimento nel paesaggio, quanto meno nell'aspetto esteriore;

h) le eventuali superfici pertinenziali quali pergolati e gazebo non devono superare il 15% di quella coperta residenziale dell'edificio misurata in pianta;

i) salvo il rispetto della Legge Reg.le 8 marzo 1990 n.13.

La ricomposizione volumetrica degli annessi in un organismo unitario con il fabbricato principale, anche sotto forma di annesso in adiacenza, deve essere attuata nel rispetto degli schemi compositivi dell'edilizia rurale senigalliese.

I volumi derivanti dagli interventi di ricomposizione volumetrica, che costituiscano nuovi annessi o ampliamento del fabbricato esistente, debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza minima tra fabbricati nel rispetto dei rapporti distributivo funzionali riconducibili al concetto di "aia" e comunque non inferiore a 10,00 m;

- distanza minima dai confini: 5,00 m. Qualora la ricollocazione dei volumi determini, pur nel rispetto della distanza minima dai confini, un peggioramento delle condizioni rispetto ad uno o più confini, il progetto dovrà essere autorizzato dai confinanti coinvolti;

- distanza minima dalla strada: quella conseguente all'applicazione del D.M. 14.04.1968 n. 1404 - e s.m.i. fino alla completa classificazione delle strade disposta dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, art.13 c.5 - e s.m.i. e successivamente secondo quanto dettato dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495, art. 26, 27 - e s.m.i., salvo i casi di deroga di cui al comma successivo;

- tipologia costruttiva: in analogia a quella del fabbricato principale.

La deroga alla distanza minima dalla strada è consentita nel caso in cui la ricomposizione volumetrica non comporti un avanzamento, rispetto al fabbricato principale qualora presente, verso il fronte stradale dei volumi ricomposti. In tali fattispecie è ammesso il mantenimento dei distacchi minimi esistenti previa:

- acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore della strada anche in relazione alla pianificazione urbanistica;

- sottoscrizione di un atto di sottomissione registrato e trascritto attestante la rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo relativo alle opere oggetto di deroga.

#### **Art.87bis**

#### **Cambi di destinazione d'uso e frazionamenti dei fabbricati in zona agricola**

1. Il frazionamento e/o cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale, di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, qualora determini la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti è assoggettato alle seguenti limitazioni:

- la superficie utile lorda destinabile a locali ad uso abitabile non risulti superiore all'85% della superficie utile lorda dell'intera unità edilizia o unità di riferimento, intendendosi per:

a. "unità edilizia" l'insieme costituito dal fabbricato principale, dalle pertinenze e da tutti gli annessi comunque legati al fabbricato principale da rapporti distributivo-funzionali riconducibili al concetto di "aia". In caso d'incertezza nella determinazione dell'unità edilizia si considerano tutti i fabbricati iscrivibili anche parzialmente in un cerchio di raggio pari a 50,00 m considerando il baricentro del fabbricato principale come centro del cerchio;

b. "unità di riferimento" la porzione di unità edilizia risultante dal suo frazionamento e dal

contestuale trasferimento di proprietà.

Nel computo delle superfici utili lorde non rientrano tutti quei manufatti, ancorché parzialmente o totalmente tamponati, tipologicamente qualificabili come tettoie e simili, anche se attualmente destinati ad altri usi, nonché le serre;

- il numero complessivo massimo di alloggi teoricamente ottenibili risulti dal rapporto tra la SUL dell'unità edilizia o unità di riferimento ridotta all'85% (calcolata computando al 100% la SUL del fabbricato principale ed al 25% quella degli annessi) e la SUL media prescritta per alloggio pari a 110 m<sup>2</sup> arrotondato per eccesso all'unità superiore;

gli alloggi derivanti dal frazionamento debbono essere collocati secondo il seguente ordine di priorità:

- a. nel fabbricato principale, compreso il piano sottotetto;
- b. negli annessi posti in adiacenza al fabbricato;
- c. negli annessi posti sulla corte;

- le restanti superfici dell'unità edilizia o unità di riferimento, siano destinate a locali ad uso accessorio in modo che ogni alloggio disponga almeno di un vano per il ricovero cicli e/o motocicli e/o per magazzinaggio;

- la verifica dello standard a parcheggio privato a servizio esclusivo degli edifici (P3) deve essere condotta prioritariamente destinando ad autorimessa tutti quegli annessi le cui caratteristiche dimensionali, seppure inferiori a quelle minime prescritte dal regolamento edilizio, ne consentano tale utilizzo;

- il mantenimento della posizione delle strutture verticali e il riutilizzo dei corpi scala eventualmente esistenti, limitatamente ai fabbricati della tradizione rurale da considerarsi integri nonché ad altri fabbricati e/o manufatti con valenza storico documentale;

- la realizzazione, in alternativa all'allaccio alla pubblica fognatura quando ciò non risulti possibile per oggettivi impedimenti, di un impianto di depurazione delle acque reflue da approvare e collaudare da parte degli organi competenti;

2. Nel caso in cui l'unità di riferimento derivi da frazionamento successivo al 31.12.2001 la consistenza in termini di SUL e di numero di alloggi preesistenti, va riferita a quella dell'unità edilizia d'origine alla suddetta data; nel caso in cui l'unità di riferimento derivi invece da frazionamento antecedente il 31.12.2001 la stessa è assimilata ad un'unità edilizia.

3. Il cambio di destinazione d'uso o cambio d'uso degli "annessi non caratteristici della tradizione rurale senigalliese" è consentito purché il recupero sia tale da dare origine ad un fabbricato che per tipologia edilizia, composizione architettonica e materiali rispecchi le caratteristiche degli edifici tipici. Limitatamente alle parti strutturali è ammessa la possibilità di utilizzare strutture in legno e in ferro, purché le finiture esterne garantiscano l'inserimento paesaggistico e la tipologia edilizia tradizionale rurale.

4. Il cambio di destinazione d'uso o cambio d'uso degli "annessi antichi appartenenti alla tradizione rurale senigalliese" è consentito purché garantisca la conservazione dell'integrale leggibilità del fabbricato e pertanto con divieto di intervenire mediante ricomposizione volumetrica, mediante la realizzazione di nuovi solai, balconi, ballatoi, logge, porticati, pergolati, gazebo o di altre strutture e/o aggetti.

#### **Art.88**

#### **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 m3, 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 m8.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m.3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

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

#### **Art.89**

##### **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. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale 7 febbraio 1981, n.37.
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 stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto 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. Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

#### **Art.90**

##### **Abbattimento delle 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 eseguite 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 standard previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori, sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera c) dell'art.13 per i soli edifici esistenti.

#### **Art.90 bis**

##### **Reti infrastrutturali per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli

edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

2. Le disposizioni di cui al punto 1 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

3. Fatto salvo il regime di cui all'articolo 1102 del codice civile, le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile.

4. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 3, il condomino interessato può installare, a proprie spese, i dispositivi di cui al citato comma 3, secondo le modalità ivi previste. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

5. Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.

## TITOLO XVI

### REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

#### Art.91

#### Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

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

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

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

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

#### Art.92

#### Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m50 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm2 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 m2 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 dall'U.T.C. e dal servizio di igiene 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.93**

#### **Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili**

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dalla legge 8 ottobre 1976, n.690.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di 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.
5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, 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 procapite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta

tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico:

devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

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

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

19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: 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 dal ministero dei lavori pubblici - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

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

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

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

#### **Art.94**

##### **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.

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

#### **Art.95**

##### **Impianto di smaltimento delle acque piovane**

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

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

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

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

#### **Art.96**

#### **Impianti di smaltimento delle acque luride**

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

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

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

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

5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del 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 bocchetto d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio 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 fognature e depurazione di cui agli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n.319 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art.97**

#### **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 m1,50;
  - 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 grès o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm40 al di sotto del livello del liquido;
  - e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm20 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 cm15.
4. Le fosse settiche, prima di venire 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.

### **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 m30. 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.

### **Impianti igienici**

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca e doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti 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.

### **Art.100**

#### **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 tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev' 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. 101**

#### **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 funzionali e costruttive dell'edificio stesso, le normative vigenti in materia.

#### **Art. 102**

##### **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 che si aprono 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. Gli edifici destinati a contenere attività a rischio di incendio, quali: autorimesse alberghi, teatri, cinema, sale da ballo e locali di pubblico spettacolo in genere, depositi di GPL, locali di vendita o deposito di materiali infiammabili, officine per autoveicoli, edifici con altezza in gronda superiore a 24 metri, e più in generale tutte le attività elencate dal DM 16/02/82, devono rispettare le norme antincendio relative alla attività specifica.
4. I locali adibiti ad autorimessa, di capienza inferiore a nove autoveicoli (e quindi non soggetta a verifica dei VV.FF.) non possono avere comunicazione con locali destinati alla permanenza di persone; eventuali comunicazioni con ambienti di passaggio, devono essere munite di serramenti resistenti al fuoco almeno REI 60.
5. I locali destinati ai macchinari di ascensori, ed ai vani corsa, anche se di altezza inferiore a 20 m. Devono avere una propria aerazione naturale, non inferiore a 0,025 m. 2, eventualmente integrata con aerazione meccanica.

Il vano corsa, deve essere protetto e reso inaccessibile con : muratura continua; lastre di vetro di sicurezza; rete o grigliato metallico inaccessibile ad una sfera di 12 mm. di diametro.

#### **Art. 103**

##### **Impianti tecnologici**

1. Gli impianti tecnologici devono essere costruiti a regola d'arte, da soggetti appositamente abilitati, e nell'ambito delle competenze riconosciute ai sensi della legge 46/90. In particolare:
    - 1) - gli impianti elettrici, elettronici e radiotelevisivi; gli impianti di messa a terra, e protezione dalle scariche atmosferiche;
    - 2) - gli impianti di riscaldamento e climatizzazione;
    - 3) - gli impianti per il trasporto e utilizzazione dei gas combustibili per cucina, riscaldamento, o altro uso;
    - 4) - le canne fumarie di impianti di riscaldamento, di cucine, o evacuazione gas combustibili in genere, sia singole che collettive ramificate;
    - 5) - gli impianti idrosanitari, di acqua potabile o usi igienici;
    - 6) - gli impianti di sollevamento, ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
    - 7) - gli impianti di protezione antincendio;devono essere costruiti con materiali e modalità di realizzazione conformi alle norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI - UNI - CIG), e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia.
- Ove previsto dalla legge 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione, detti impianti debbono essere eseguiti su progetto redatto da professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

**TITOLO XVII****USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI****Art. 104****Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Sindaco, nel rilasciare l'autorizzazione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 40.
2. Al termine dell'autorizzazione, l'interessato 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 sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della autorizzazione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari da cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del 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, sentita la commissione per la qualità urbana, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

**Art. 105****Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a

ricovero di automezzi ed attrezzi, o magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., sono soggette ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

2. L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale d'Igiene; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione;

3. Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione per la qualità urbana.

4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo I.

#### **Art. 106 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 dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei 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.107 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 di 50 cm della larghezza del marciapiede.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m2,20 dal suolo.

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

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

**TITOLO XVIII****DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DI INVASI ARTIFICIALI****Art. 108****Modalità per la costruzione di invasi artificiali.**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la costruzione di invasi artificiali (laghetti collinari, invasi di accumulo, ecc.) è subordinata a concessione.
2. L'autorizzazione per la costruzione di invasi artificiali può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree agricole definite dallo strumento urbanistico vigente e nel rispetto delle norme dallo stesso eventualmente previste.

**Art. 109****Richiesta di autorizzazione.**

1. La richiesta in triplice copia per la costruzione di invasi artificiali indirizzata al Sindaco, deve esplicitamente contenere:
  - a) il richiamo alle norme del presente regolamento, nonché alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche per gli invasi artificiali;
  - b) il titolo che conferisce il diritto alla costruzione dell'invaso (proprietario, locatario, usufruttuario, ecc.);
  - c) relazione aziendale che dimostri la necessità del fabbisogno di acqua, nel caso di imprenditori agricoli a titolo principale e di aziende singole o associate; ai fini colturali in rapporto al tipo di coltivazioni da effettuare o in corso;
  - d) relazione tecnica, sulle attività produttive (industriali-artigianali) che dimostri, in base al tipo di lavorazione, la necessità di disporre di un invaso artificiale.

**Art. 110****Documenti tecnici da allegare alla richiesta**

1. A corredo della richiesta per ottenere l'autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:
  - il progetto da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in tre copie, che deve essere composto dai seguenti elaborati:
    - 1) planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di invaso e gli eventuali vincoli paesaggistici idrogeologici, militari, ecc.;
    - 2) estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
    - 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona dell'invaso e il restante territorio;
    - 4) inquadramento geologico e geotecnico del versante interessato, costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
    - 5) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza dell'invaso, costituita di una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive;
    - 6) documentazione fotografica adeguata, per scorci panoramici e di dettaglio, ante e post operam.
    - 7) Relazione di compatibilità paesistico-ambientale redatta dal progettista;
    - 8) Per laghetti definiti dalla circolare n° 14/89, "opere di rilevante trasformazione del territorio", occorre la dichiarazione di compatibilità Paesistico-ambientale ai sensi degli art.63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R.

**Art.111**

**Procedura per il rilascio della autorizzazione**

1. Per l'autorizzazione di cui al presente titolo si applica la procedura stabilita dal precedente art.47.

**TITOLO XIX****DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE E ATTIVITA' ESTRATTIVE IN GENERE****Art.112****Modalità per l'apertura e la coltivazione.**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata all'autorizzazione con atto d'obbligo.
2. L'autorizzazione con atto d'obbligo per l'apertura di cave o torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, del piano estrattivo regionale e nel rispetto dei vincoli idrogeologici, stabiliti dalle leggi vigenti.

**Art.113****Domanda di autorizzazione**

1. La domanda in sei copie per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera e delle altre attività estrattive deve esplicitamente contenere:
  - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
  - b) le generalità ed il domicilio dell'imprenditore e, in caso di società, la ragione sociale nonché l'indicazione della sede e del rappresentante legale;
  - c) il titolo giuridico sul quale si fonda la disponibilità del giacimento;
  - d) l'ubicazione delle cave;
  - e) l'indicazione della sostanza minerale oggetto di coltivazione e l'indicazione dei sistemi di coltivazione, specificando se a cielo aperto o in sotterraneo.

**Art.114****Documenti tecnici da allegare alla domanda.**

1. A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:
  - A) il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:
    - 1) planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc. ;
    - 2) estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
    - 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1.000, con l'indicazione dell'area soggetta ad escavazione, piani quotati e relative sezioni della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
    - 4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica indicante le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
    - 5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa all'area, di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
    - 6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate

definitive, a seconda del tipo di coltivazione e comunque secondo le prescrizioni del competente ufficio comunale;

7) ricevuta del versamento di L. 100.000 alla Tesoreria Comunale a titolo di anticipazione delle spese occorrenti per l'istruttoria della domanda;

8) adeguata documentazione fotografica per scorci panoramici e di dettaglio.

9) dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale della Giunta Regionale.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:

a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

b) l'impegno di eseguire a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistica;

c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);

d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti;

e) quanto altro previsto dallo schema di convenzione per le attività estrattive in vigore presso il Comune di Senigallia.

#### **Art.115**

##### **Procedure per il rilascio dell'autorizzazione.**

1. Per le autorizzazioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dalla legge Reg.le n. 37/1980. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo

#### **Art.116**

##### **Decadenza in caso di interruzione della coltivazione**

1. Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare si applica l'art 7 della legge Reg.le n. 37/1980.

#### **Art.117**

##### **Cave e torbiere esistenti**

1. Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, valgono le norme della legge reg. le n 37/1980.

**TITOLO XX****DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI****(CAMPEGGI E SIMILARI)****Art.118****Modalità per l'installazione**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione di cui al precedente art.2.

2. La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

**Art.119****Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.**

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzature forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

2. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori, attività commerciali che possono essere date in gestione a terzi per garantire offerte più specializzate.

3. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi rustici e i campeggi come di seguito definiti:

a) Villaggi turistici. Sono villaggi turistici quei centri di ospitalità per turisti organizzati per il soggiorno in tende o in allestimenti stabili minimi che rappresentano un complesso unitario di servizi classificati nell'art.6 della L.R. n.40 del 5.12.1984 per il 75% delle piazzole. Essi possono contenere anche roulotte e altri manufatti (bungalow, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;

b) Campeggi. Sono campeggi i parchi cintati dotati di impianti igienico-sanitari adeguati, e accessoriamente di mensa o di spaccio anche alimentare che sono attrezzati per la sosta di turisti provvisti di tende o di altri mezzi di pernottamento autonomi.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende, roulotte bungalows, case mobili con le caratteristiche di cui sopra, installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento purché in misura non superiore al 25% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

**Art.120****Domanda di concessione.**

1. La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;

b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;

c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura almeno quindici giorni prima della chiusura stessa;



- d) relazione tecnica e sanitaria contenente la descrizione degli impianti e dei servizi nonché la precisa ubicazione degli stessi;
- e) una nota esplicativa contenente, oltre alle complete generalità del richiedente, ogni utile notizia atta a illustrare la natura del complesso e la sua massima capacità ricettiva. Dovranno altresì essere precisati il periodo di apertura e le tariffe dei vari servizi che, successivamente, dovranno essere esposte al pubblico in modo ben visibile;
- f) atto comprovante la libera disponibilità del suolo sul quale il campeggio sorge o dovrà sorgere;
- g) prova dell'avvenuto pagamento della tassa di concessione governativa di cui all'art. 6 della legge Regionale n. 29/1974.

#### **Art. 121**

##### **Documentazione a corredo delle domande**

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:
  - a) corografia in scala 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
  - b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
  - d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
  - e) planimetria di progetto, come precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
  - f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
  - g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione sul modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori secondo le disposizioni regionali vigenti, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow o "case mobili", ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.
4. L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc. anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 122**

##### **Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi e complementari.**

1. La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 15.000.
2. Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso (per unità abitative si intende comunque un equipaggio con lo standard medio di 4 persone).
3. La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti ("case mobili", bungalow, ecc.) non deve superare 1/2 della superficie totale del complesso. Della rimanente superficie devono essere previsti i

servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso così distribuiti sul totale delle superfici: il 20% strade e verde; 20% servizi, attrezzature comuni e ricreative; 10% per parcheggi.

4. La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,10 mc/mq della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 6,00 calcolata dal piano di campagna al cornicione

5. Gli eventuali edifici rurali esistenti anche se di cubatura superiore, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

6. Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento Edilizio per i fabbricati in genere.

7. Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.) attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.) pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

8. E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto, e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%, e comunque nel rispetto dei vincoli vigenti ai sensi delle L.R. 52/74, 7/85 e 8/87 e previo parere del C.F.S. competente per territorio.

9. E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali da realizzare in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque sempre nel rispetto del precedente art. 89.

10. E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, da scegliere fra l'apposito elenco predisposto dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq qualora non esistano in loco; se già ve ne fossero, queste saranno quantizzate e concorrono alla realizzazione della quantità minima richiesta.

11. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, telo ombra, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, o similari. L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

12. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, bungalows, e case mobili), non possono avere superficie inferiore a mq 60, compreso posto macchina.

13. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente con una densità media di 4 persone.

14. E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

#### **Art. 123**

##### **Parcheggi e strade interne.**

1. In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

2. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; nel caso che le piazzole non raggiungano i m<sup>2</sup> 60. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

3. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere con antipolvere a base di bitume e lastronato di cemento.

#### **Art.124**

##### **Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.**

1. I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere

dimensionati nella quantità minima di:

- 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone;
- 1 lavapiedi ogni 50 persone o frazione di 50.

2. Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

3. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 60 persone.

4. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

5. Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

6. Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art.126 devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

7. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

#### **Art.125**

##### **Attrezzature tecnologiche.**

1. Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) Impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300.

L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6.

I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 100 da quella più lontana. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) Impianto elettrico e di illuminazione.

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 8 ore consecutive.

e) Impianto antincendio.

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire

l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.

E inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

#### **Art.126**

##### **Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.**

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente. Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente art.92. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art.92.

2. Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalows, case mobili, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti art.83 e 87 precedenti.

3. Se trattasi di edifici ed ambienti con destinazioni particolari come edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento e quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### **Art.127**

##### **Divieti.**

1. E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.M. 1/4/1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089, relative alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

#### **Art.128**

##### **Complessi ricettivi complementari preesistenti**

1. Per i complessi complementari (villaggi turistici e campeggi) esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare dovrà provvedere ad adeguarsi alle norme del presente Titolo XX, nel caso in cui richiede il rilascio della concessione edilizia per:

- a) Ristrutturazione totale o ristrutturazione superiore al 50% dei manufatti esistenti;
- b) Ampliamento della superficie esistente in misura superiore al 50%.

#### **Art.129**

##### **Insegna tipo**

1. E' fatto obbligo in tutti i complessi ricettivi complementari di esporre bene in vista all'ingresso degli stessi, una tabella con l'indicazione dei seguenti dati:

- 1) Nominativo del complesso;
- 2) Requisiti tecnico-funzionali del complesso di cui al presente Titolo XX;
- 3) Presenza giornaliera degli ospiti e capacità ricettiva residua.

2. Tale insegna deve comunque rispondere alle tipologie impartite dalla L.R. n.40/84 tab. G.

#### **Art.130**

##### **Campeggi liberi occasionali**

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art.111 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

#### **Art.131**

##### **Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.**

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a 24 ore di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di cinque giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.
3. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
4. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

#### **Art.132**

##### **Adeguamento a norme future.**

1. Le norme previste dal presente Titolo XX si intendono automaticamente adeguate alle disposizioni di leggi nazionali o regionali che potranno diversamente disciplinare le attività degli insediamenti in oggetto, entrando in vigore dopo l'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

## **TITOLO XXI**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art.133**

##### **Rilevamento del patrimonio edilizio**

1. I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposite schede.
3. Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di opere edilizie; 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 o la concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

**Art.134****Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente R.E. entrerà in vigore a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'albo comunale stabilito dall'articolo 62 del T.U. della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n.333 e successive modifiche.
2. Al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale 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 tranne che per le procedure di competenza comunale che sono stabilite dal proprio statuto.
4. Il regolamento edilizio comunale adottato senza modifiche rispetto al regolamento edilizio tipo, è approvato in via definitiva dal comune e sottoposto al solo controllo di legittimità ai sensi della normativa vigente.
5. 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 della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai comuni.

**Art.135****Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio**

1. Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica purché definitivamente approvate alla data del 29 settembre 1990, nonché quelle degli strumenti urbanistici di iniziativa privata purché convenzionata alla data del 29 settembre 1990;
2. Sono altresì fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale in adeguamento al Regolamento Edilizio tipo regionale (R.E.T.).

**Art.136****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 dei regolamenti di cui al comma 1° dell'articolo 138, per le quali alle predette date non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al predetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

---

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA****Allegato A  
STATO DI FATTO**

- a) stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata; inoltre ciascun progettista deve presentare a matita e con esatta grafia, su estratti in copia delle Tavole di P.R.G. interessate, le opere progettate e campire le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (SF) relativa agli edifici di progetto, oppure, nel caso di edifici agricoli, la quota di terreno facente parte dell'azienda ed asservite alle costruzioni.
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt.40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm13 x 18, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore 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  
PROGETTO**

- A) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.).
- La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.
- La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a 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 di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.
- Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

B) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale (ST) della (o delle) "zona omogenea" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);
- d) superficie coperta (SC);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (SU);
- 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 (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF);
- q) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150);
- r) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- s) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- t) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- u) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- v) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- w) superficie delle aree di uso pubblico;
- z) abitanti e addetti convenzionali.

La relazione geologico-geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico.

La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico.

La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

Nei comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.

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

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

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

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

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



- C) Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima 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, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
- D) Piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.  
In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera e), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.  
Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti significative, in scala 1:100, degli edifici modulari.  
Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato, deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.
- E) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100, oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costruiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta.  
Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di metri cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione.  
Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e posto 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, 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 83 e 85 del presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

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

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**

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, ecc. (tre copie);
- 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 (una copia);
- d) norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata (una copia);
- 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 tenuti 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 (tre copie);
- 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 (tre copie);
- 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 (tre copie);
- 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 dal 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.

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