



COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA

PROVINCIA DI ANCONA
UFFICIO TECNICO

(UFFICIO URBANISTICA E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA)
PIAZZA PRINCIPE DI SUASA, 7 • 60010 • CASTELLEONE DI SUASA
e-mail: comune@castelleone.disuasa.it

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (adeguato al Testo Unico per l'Edilizia)

Testo Originario (redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo Regionale):

ADOTTATO con delibera del C.C. n° 85 del 28/09/1990, Co. Re. Co. n. 39373, del 06./12/1990

AGGIORNATO alla delibera di approvazione Regione Marche n° 4754 del 07/12/1992

Modifica n. 1 (con l'adeguamento al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni):

APPROVATO con delibera del C.C. n° del.....

(Per una migliore comprensione, le parti del Regolamento che recano modifiche rispetto al testo originario sono evidenziate in *neretto corsivo*).

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(Testaguzza geom. Tonino)

F.to: IL SINDACO
(Giovanni Biagetti)

F.to: IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. ssa Rossella bartolini)

SOMMARIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI OPERE, ATTIVITÀ ED INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSI DI COSTRUIRE O A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'

- Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio ed acronimi utilizzati
- Art. 2 - Opere e attività soggette a permesso di costruire
- Art. 3 - Interventi soggetti a presentazione della denuncia inizio attività (D.I.A.)
- Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita
- Art. 5 - Opere non soggette a permesso o D.I.A. – (Attività edilizia libera)
- Art. 6 - Permessi di costruire in deroga
- Art. 7 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

TITOLO II TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

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

TITOLO III INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

- Art. 13 - Definizione degli indici e parametri

TITOLO IV COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

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

TITOLO V ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVA ISTRUTTORIA

- Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire
- Art. 20 - Domanda di permesso di costruire
- Art. 21 - Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire
- Art. 22 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire
- Art. 23 - Atti autorizzativi generali e requisiti dei progetti
- Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali
- Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire
- Art. 26 - Esame della domanda di permesso di costruire
- Art. 27 - Progetti di massima

TITOLO VI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

TITOLO VII ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 37 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 38 - Inizio dei lavori
- Art. 39 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori
- Art. 40 - Cantieri di lavoro

- Art. 41 – Ponti e scale di servizio
- Art. 42 – Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 43 – Rimozione delle recinzioni
- Art. 44 – Prevenzione degli infortuni
- Art. 45 – Ultimazione dei lavori

TITOLO VIII AGIBILITA'

- Art. 46 – Domanda relativa all'agibilita'
- Art. 47 – Rilascio del certificato di agibilita'
- Art. 48 – Utilizzazione abusiva di costruzioni

TITOLO IX DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

- Art. 49 – Denuncia di inizio attività e relativa istruttoria
- Art. 50 – Condizioni e validità della D.I.A.

TITOLO X PIANI DI LOTTIZZAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

- Art. 51 – Piani attuativi
- Art. 52 – Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione
- Art. 53 - Richiesta di parere preliminare
- Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione
- Art. 55 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione
- Art. 56 - Intervento edilizio diretto

TITOLO XI VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni
- Art. 58 - Esecuzione d'ufficio
- Art. 59 - Garanzie

TITOLO XII AREE PERTINENTI – DISTANZE – PARCHEGGI

- Art. 60 - Area pertinente
- Art. 61 – Distanze
- Art. 62 – Parcheggi

TITOLO XIII ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

- Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali
- Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM
- Art. 65 - Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale

TITOLO XIV DECORO E ARREDO URBANO

- Art. 66 - Arredo urbano
- Art. 67 - Antenne radio e televisive
- Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico
- Art. 69 - Muri di prospetto e recinzioni
- Art. 70 - Servitu' pubbliche
- Art. 71 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari
- Art. 72 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati
- Art. 73 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli
- Art. 74 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

TITOLO XV REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- Art. 75 - Salubrità del terreno
- Art. 76 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità
- Art. 77 - Requisiti di carattere termico
- Art. 78 - Requisiti di carattere acustico
- Art. 79 - Requisiti illuminotecnici
- Art. 80 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali
- Art. 81 - Requisiti dei locali ad uso pubblico
- Art. 82 - Cortili e chiostrine
- Art. 83 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati
- Art. 84 - Abbattimento delle barriere architettoniche

TITOLO XVI REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- Art. 85 - Rifornamento idrico e impianti sollevamento acque
- Art. 86 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
- Art. 87 - Modalita' di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
- Art. 88 - Modalita' di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art. 89 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- Art. 90 - Impianti di smaltimento delle acque luride
- Art. 91 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
- Art. 92 - Concimaie
- Art. 93 - Impianti igienici
- Art. 94 - Impianti di aereazione
- Art. 95 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- Art. 96 - Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 97 - Impianti di gas per uso domestico
- Art. 98 - Impianti di spegnimento
- Art. 99 - Focolai, forni e camini condotti di calore e canne fumarie
- Art.100 - Norme per la sicurezza degli impianti

TITOLO XVII USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 101- Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 102- Rinvenerimenti e scoperte
- Art. 103- Tende aggettanti sullo spazio pubblico

TITOLO XVIII DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 104 - Rilevamento del patrimonio edilizio
- Art. 105 - Entrata in vigore del regolamento edilizio aggiornato alle norme del T.U.E.
- Art.106 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio comunale
- Art.107 - Domande di permesso di costruire o D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio comunale

Allegato "A" - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire - stato di fatto

Allegato "B" - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire - stato di progetto

Allegato "C" - Elaborati richiesti per la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

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

Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio ed acronimi utilizzati

1. *(comma integrato nel successivo).*

2. *Il Comune di Castelleone di Suasa con il regolamento edilizio, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, che attua le finalità di cui all'articolo 25, comma 1, lettera b), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'articolo 10 della L. R. 18 giugno 1986, n. 14, disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi del territorio comunale.*

3. *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.*

4. *Nel presente aggiornamento del Regolamento edilizio vengono utilizzati i seguenti Acronimi:*

A.S.U.R. Azienda Sanitaria Unica Regionale (ex AUSL)

D.I.A. Denuncia Inizio Attività (tipo di pratica edilizia semplificata che sostituisce ed integra l'ex autorizzazione edilizia, soppressa dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni);

D. Lgs. Decreto Legislativo;

D.P.R. Decreto del Presidente della Repubblica;

S.U.E. Sportello Unico per l'edilizia, introdotto dallo art. 5, comma 1[^] del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

T.U.E. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni);

D. Lgs n° 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 06/07/2002 n° 137.

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

1. *Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, riportati all'art. 10 del T.U.E.;*

2. *E' ammessa altresì la facoltà di richiedere il permesso di costruire, in alternativa alla D.I.A., anche per gli interventi minori previsti dall'art. 22, commi 1 e 2 del T.U.E. e successive modificazioni ed integrazioni;*

Art. 3 - Interventi soggetti a presentazione della denuncia inizio attività (D.I.A.)

1. *Sono realizzabili mediante presentazione della D.I.A. gli interventi non riconducibili agli artt. 2 e 5 del presente Regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;*

2. *Tra gli interventi realizzabili mediante presentazione della D.I.A. ai sensi del comma precedente, sono compresi anche quelli pertinenziali a servizio di edifici esistenti, non costituenti volume urbanistico quali:*

a) *pergolati, con o senza piante rampicanti ornamentali o per l'ombreggiamento della zona sottostante;*

b) *gazebi isolati o addossati ad una parete dell'edificio esistente, coperti con telo ombreggiante;*

c) *box di limitate dimensioni (max. 3,00 mq. x 2,20 h.), non allacciati ai servizi idrico, elettrico, ecc., ed adibiti esclusivamente a ripostiglio;*

3. *Sono, altresì, realizzabili mediante D.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*

4. *In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante D.I.A. gli interventi previsti dall'art. 22, comma 3[^], del T.U.E. e successive modificazioni ed integrazioni.*

5. *La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo parere o dell'autorizzazione richiesti dalle normative di settore. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.*

6. *E' comunque facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire anche per la realizzazione degli interventi minori, ai sensi di quanto previsto dell'art. 22, comma 7[^], del T.U.E..*

Art. 4 – Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita (soppresso)

Art. 5 - Opere non soggette a permesso o D.I.A. – (Attività edilizia libera)

1. *Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, non sono soggette a permesso di costruire o D.I.A., e quindi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, gli interventi di cui all'art. 6 del T.U.E. ed in particolare:*

- a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) *interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne dal centro edificato;*
- d) *opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del sindaco o del responsabile del S.U.E.. In mancanza dell'ordinanza, possono tuttavia essere eseguite, senza preventivo rilascio del permesso di costruire o presentazione della D.I.A. 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 Responsabile del S.U.E. e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire oppure la denuncia Inizio attività, secondo quanto previsto dal presente regolamento;*
- e) *opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;*
- f) *installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne di ricezione televisive private; fermo restando che dette opere sono soggette a D.I.A. o al Permesso di costruire, quando ricadono all'interno del centro storico o richiedano notevoli opere murarie, scavi e rinterrati;*
- g) *opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette a D.I.A. o al Permesso di costruire, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (ex leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497);*

2. *Nei casi suddetti, il proprietario dell'immobile o altro avente titolo, può presentare al Responsabile del S.U.E. la comunicazione di inizio dei lavori corredata da idonea documentazione fotografica.*

Art. 6 – Permessi di costruire in deroga

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 14 del T.U.E., il **Responsabile del S.U.E.**, previa deliberazione del consiglio comunale e munito del nulla-osta preventivo della **Provincia di Ancona**, 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 dal **Permesso di costruire** in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella "gazzetta ufficiale" del 16 aprile 1968, n. 97.

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, e' 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, e' eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

TITOLO II

Tipologia degli interventi

Art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria

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

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

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinte, 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, e' considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non e' 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 indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, ***sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.***

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

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

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

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

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

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;

- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi, all'esterno delle unità immobiliari, realizzati con caratteristiche diverse;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- 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 ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

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

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

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, 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 ***quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.***

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

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

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;

- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura anche con modifica di quote;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione *con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*;
- g) sopraelevazione e ampliamenti;
- h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

Art. 11/bis – Interventi di nuova costruzione

1 Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del T.U.E.. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla lettera f) del presente articolo;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Non sono considerati interventi di nuova costruzione quelli descritti all'art. 3, comma 2 del presente Regolamento ;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

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

TITOLO III Indici e parametri edilizi e urbanistici

Art. 13 - Definizione degli indici e parametri

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

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

b) Superficie fondiaria (SF) E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie utile lorda (SUL) E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne

fumarie;

- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

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

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

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

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

g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF) E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta (SC) E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) Indice di copertura (IC) E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

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

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

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

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

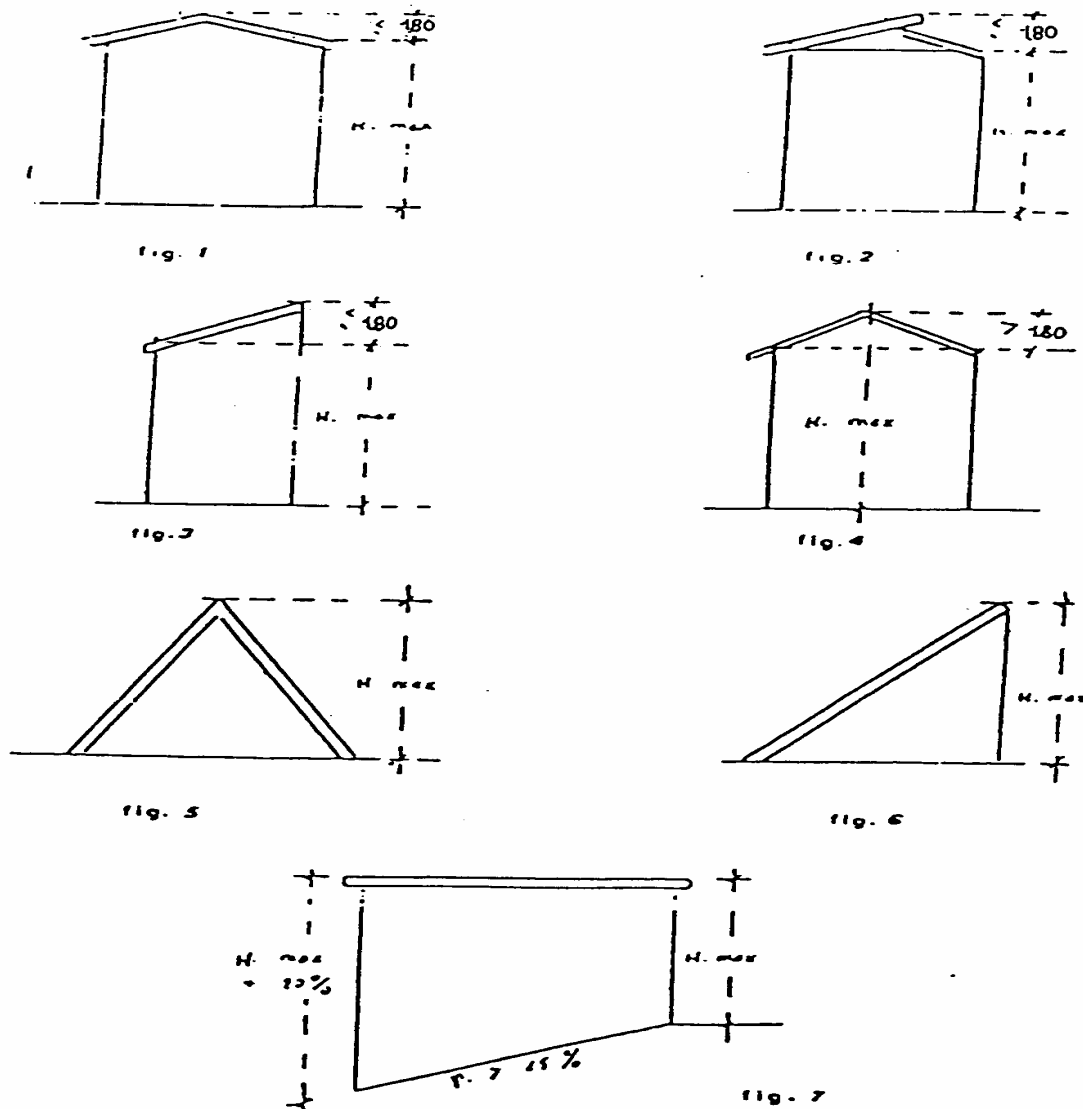
n) Altezza massima degli edifici (H MAX) E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

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

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

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

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



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

Per gli edifici gradonati la distanza 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 inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 3.

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

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura

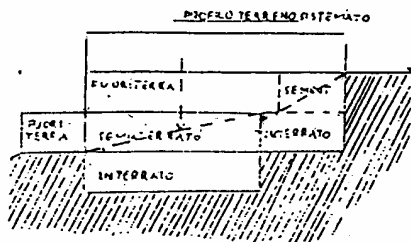
dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto e' da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza media non inferiore a mt.2,55. Il piano sottotetto e' da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, e' superiore a ml. 1,50.

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

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

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



v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)

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

z) Superficie complessiva (SC)

La superficie complessiva e' 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 abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

cc) Ampliamento

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

dd) Abitazione, stanza, vano

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

- 2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (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 sopra citati per essere considerata stanza.

TITOLO IV Commissione edilizia comunale

Art. 14 - Funzioni della commissione edilizia comunale

1. La commissione edilizia e' l'organo con funzioni consultive *dell'Ufficio S.U.E. e dell'Amministrazione Comunale* in materia urbanistica ed edilizia.

2. Essa da' parere *al Responsabile del S.U.E. e all'Amministrazione Comunale*:

- a) sulle opere o attività soggette a *permesso di costruire*;
- b) *sulle opere di cui al precedente art. 3, comma 5*;
- c) in via preliminare su progetti anche di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- d) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti, *qualora il Responsabile del S.U.E. lo ritenga opportuno*;
- e) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dall'articolo **15, comma 2, del T.U.E.**;
- f) sulle opere pubbliche, *qualora il Responsabile del procedimento lo ritenga opportuno*;
- g) sulle misure di salvaguardia in pendenza dall'approvazione di piani regolatori generali e particolareggiati, ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 *e successive modificazioni ed integrazioni*;
- h) sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione *o del permesso di costruire o della D.I.A.*. Non e' necessario il preventivo parere della commissione edilizia, quando l'annullamento e' adottato per soli motivi di legittimità.
- i) *sulle richieste di permesso di costruire relative al completamento dei lavori non ultimati entro i termini stabiliti nelle concessioni edilizie o nei permessi di costruire, nei soli casi di modifica dei progetti precedentemente approvati*;

3. *Il Responsabile o il funzionario del S.U.E.* hanno facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

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

5. La commissione edilizia, integrata ai sensi dell'articolo 4 della L. R. 21 agosto 1984, n. 24, da' anche il parere per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni.

6. *Il Responsabile del S.U.E.* può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia, dandone congrua motivazione.

Art. 15 – Composizione della commissione edilizia

1. La commissione edilizia, salve le integrazioni di cui al successivo articolo 16, e' composta:

- a) *dal Dirigente o Responsabile del servizio interessato (SUE), che la presiede*;
- b) *da sette esperti di comprovata esperienza nominati dal Consiglio Comunale nel modo seguente*:
 - b1) *un esperto in materia di beni naturali e ambientali, ai fini previsti dalla L.R. 34/92*;
 - b2) *un esperto in materia di beni storico-culturali ai fini previsti dalla L.R. 34/92*;
 - b3) *un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale*;
 - b4) *un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale*;
 - b5) *un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio*;
 - b6) *un perito industriale scelto tra una terna proposta dal relativo collegio*;
 - b7) *un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine competente per territorio*;

2. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, *un rappresentante del S.U.E.*

3. Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.

4. I membri elettivi durano in carica quanto il consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del consiglio comunale subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

5. I membri elettivi non sono eleggibili per due mandati successivi.

Art. 16 - Integrazione della commissione edilizia

1. *Il Responsabile del SUE può, in rilevanti particolari circostanze, integrare la Commissione con i seguenti componenti aventi diritto di voto:*

a) *il comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato;*

b) *il soprintendente per i beni ambientali e architettonici di Ancona o suo delegato;*

d) *il soprintendente per i beni artistici e storici e/o archeologici delle Marche o suo delegato;*

e) *il medico designato dall'ASUR competente.*

Art. 17 - Funzionamento della commissione edilizia

1. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.

2. La commissione è convocata dal presidente *o dal segretario* con invito scritto.

3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente.

4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

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

6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti da *un componente del S.U.E* circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. *Il segretario della commissione* illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione, il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

7. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito documento tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

9. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e dai componenti la commissione edilizia presenti.

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

11. L'interessato alla domanda di *permesso di costruire* e qualsiasi controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione edilizia.

Art. 18 - Sottocommissioni

1. La commissione edilizia può articolarsi in sottocommissioni al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza.

TITOLO V

Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire

1. E' legittimato a richiedere **il permesso di costruire o presentare la D.I.A.** 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 e' altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

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

- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
- b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di **permesso di costruire** per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di **permesso di costruire o D.I.A.** riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
- e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c. c., per la richiesta di **permesso di costruire o D.I.A.** di cui alla lettera precedente;
- f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di **permesso di costruire o D.I.A.** riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
- g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di **permesso di costruire o D.I.A.** riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
- h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L. R. 28 ottobre 1977, n. 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203;
- i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di **permesso di costruire o D.I.A.**, direttamente connesse a tale godimento;
- l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art. 20 - Domanda di permesso di costruire

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio del **permesso di costruire** e' rivolta al **Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia** ed e' sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 19 e da uno o più progettisti.

2. La domanda deve contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del D.R. 3 marzo 1934, n. 383;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore nonché in base alla normativa vigente specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
- e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.

3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- a) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio del **permesso di costruire**, ed alla esecuzione dei lavori;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro 8 giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
- c) l'attestazione che il richiedente **il permesso** rientra tra gli aventi titolo legittimati ai sensi del precedente articolo 19.

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

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

1. Alla domanda di **permesso di costruire** e' allegata, di regola, la seguente documentazione:

- a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
- b) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
- c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
- d) **soppresso**.
- e) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
- f) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.
- g) **il parere dell'A.S.U.R. – Zona Territoriale n. 4 o, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali, l'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie**

2. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del **decreto legislativo 22/01/2004, n. 42** (ex 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. 22 – Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire

1. Per i **permessi di costruire** convenzionati, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione approvata dal Comune con deliberazione consiliare n.111 del 23/09/1983 e delle sue eventuali modificazioni ed integrazioni. Tale atto deve essere, prima del rilascio del **permesso**, trascritto nei modi e forme di leggi nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.

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

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di **permesso di costruire**, previo accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 23 - Atti autorizzativi generali e requisiti dei progetti

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi del **decreto legislativo 22/01/2004, n. 42** (ex legge 1 giugno 1939, n. 1089), debbono conseguire preventivamente alla presentazione dell'istanza di **permesso** l'approvazione della competente soprintendenza.

2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 3 e successivi 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. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.

5. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati **dalla legge 09 gennaio 1991, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni**, 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.);
- c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse con più di 9 automezzi ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
- d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

7. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con

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

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

9. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 3 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, e' tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, osservando le disposizioni della legge stessa 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, e' necessaria anche ai fini dell'edificazione.

Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dall'articolo 1 del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, non e' richiesta l'autorizzazione di cui **agli art 146 147 e 159 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42** (ex 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. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire

1. **Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro 10 giorni della presentazione della domanda, comunica al richiedente i 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 del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni.**

2. **Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.**

3. **Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2. richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 2.**

4. **Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.**

5. **Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dall'A.S.U.R. e dai Vigili del Fuoco, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applicano le norme del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42.**

Art. 26 - Esame della domanda di permesso di costruire

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

2. **soppresso.**

Art. 27 - Progetti di massima

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

TITOLO VI Rilascio del permesso di costruire

Art. 28 - Decisioni sulla domanda di permesso di costruire

1. *Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a comunicare all'interessato, sentita la commissione edilizia, è adottato dal Responsabile del S.U.E., entro 15 giorni dalla proposta di cui al comma 2 dell'art. 25, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 5 del medesimo articolo.*

2. *Al permesso di costruire è allegata una copia del progetto debitamente approvato e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.*

3. *Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.*

4. *Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.*

5. *In caso di diniego del permesso di costruire, il Responsabile del S.U.E. deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.*

Art. 29 - Silenzio rifiuto

1. *Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio rifiuto.*

2. *In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'art. 25, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il Responsabile dell'Ufficio, si pronunci entro quindi giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del Procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.*

3. *Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 2, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.*

Art. 30 - Certificato d'uso del suolo

1 *Il comune di Castelleone di Suasa ha una popolazione nettamente inferiore a 30.000 abitanti per cui non è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo per richiedere il permesso di costruire, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.*

Art. 31 - Contributo di costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal comune e corrisposti dal *richiedente il permesso di costruire* o *dal titolare della D.I.A.* mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.

2. L ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio S.U.E. *prima del ritiro del permesso di costruire o della presa d'atto della D.I.A., se onerosa.*

3. La quota *del contributo di costruzione e' determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presa d'atto della D.I.A., se onerosa,* con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal *richiedente,* secondo quanto disposto dall'art. 16 del T.U.E..

4. *il versamento del contributo di costruzione può essere rateizzato con le seguenti modalità:*

a) in quattro rate semestrali di cui una prima del ritiro del permesso di costruire o della presa d'atto della D.I.A., per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione;

b) in due rate di cui una prima del ritiro del permesso di costruire o della presa d'atto della D.I.A. e l'altra entro un anno dalla data del ritiro del permesso di costruire o della presa d'atto della D.I.A.

5. Per il ritardato o mancato versamento del **contributo di costruzione** si applicano le sanzioni di cui all'articolo 42 del T.U.E., come modificato dalla legge 28/12/2001, n. 448.

Art. 32 - Titolarità del permesso di costruire

1. Il **Permesso di costruire** è sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. Il **permesso di costruire** è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento del **permesso** nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza al **Responsabile del S.U.E.** il cambiamento di intestazione.

2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del **permesso di costruire** possono chiederne la variazione dell'intestazione.

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

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

5. Il **permesso di costruire** non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi del T.U.E..

Art. 33 - Validità del permesso di costruire

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di **permesso di costruire** non può essere superiore ad un anno dal rilascio del **permesso di costruire** stesso, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dal **permesso di costruire**; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.

2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo del **permesso di costruire**.

3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento e sempre che non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, ove vigente, ai sensi delle LL. RR. 26 aprile 1979, n. 18 e 9 dicembre 1982, n. 41.

4. Il rinnovo del **permesso di costruire** non è sottoposto a contributo di costruzione, anche se l'originario **atto autorizzativo** sia stato rilasciato in regime agevolato a norma dell'articolo 17 del T.U.E.

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

6. Detto termine di ultimazione, su istanza del **titolare del permesso** da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato ai sensi dell'art. 15 del S.U.E., dal **Responsabile del S.U.E.** 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. Il **responsabile del S.U.E.** 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 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 34 - Annullamento del permesso di costruire

1. Il **permesso di costruire** è annullato:

a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;

b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il **Responsabile del S.U.E.** fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:

a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;

b) la notizia che il **permesso di costruire**, a suo tempo rilasciato, è stato annullato;

c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

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

4. Ai sensi dell'articolo **38 del T.U.E.**, il **Responsabile del S.U.E.**, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti i **permessi di costruire** annullati. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

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

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

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

2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e **successive modificazioni ed integrazioni**, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi **del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42**, (ex 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 3, **comma 1, lett. c) del T.U.E.**

Art. 36 - Sanatoria per certificazione di conformità

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

- a) le opere eseguite in assenza di **permesso di costruire o D.I.A.**, o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo **31, comma 3[^] del T.U.E.**;
- b) le opere eseguite in parziale difformità dal **permesso di costruire o D.I.A.**, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo **34, comma 1[^], del T.U.E.**;
- c) le opere eseguite in assenza di **D.I.A.**, ai sensi dell'articolo **37, comma 4[^] del T.U.E.**, 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 **permesso di costruire o D.I.A.** o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo **33, Comma 1[^], del T.U.E.**;

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 del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il **Responsabile del S.U.E.** non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.

4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto **dagli articoli 36 e 37 del T.U.E.**

TITOLO VII Esecuzione dei lavori

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

1. Agli effetti dell'articolo **29 del T.U.E.**, il titolare del **permesso di costruire**, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del **permesso di costruire** e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.

2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate al **Responsabile del S.U.E.** dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di **permesso** e degli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.

3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del **permesso di costruire**, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 47/1985 e **successive modificazioni ed integrazioni**, fornendo al **Responsabile del S.U.E.** contemporanea e motivata

comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al **permesso di costruire**, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al **Responsabile del S.U.E.**. In caso contrario, il **Responsabile S.U.E.** segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo **29, comma 2^a, del T.U.E.**

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 ed il costruttore 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. 38 - Inizio dei lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare del **permesso di costruire**, o il direttore dei lavori comunicherà al **S.U.E.**:

- a) 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 comunale ove esista. I dati menzionati dovranno essere verificati dall'ufficio tecnico comunale.

2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, **Il Responsabile o il funzionario del S.U.E. hanno la facoltà di verificare sul posto** le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante del **S.U.E.**

3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il **titolare del permesso** o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al **S.U.E.** e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.

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

5. Il titolare del **permesso di costruire**, entro 10 giorni dall'inizio dei lavori, deve dare comunicazione al **Responsabile del S.U.E.**, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

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

7 Comunque non possono considerarsi validi i **permessi di costruire** per i quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza del **permesso** stesso.

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

1. Il **permesso di costruire** e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

2. È obbligatorio concordare preventivamente le tinte ed i rivestimenti con lo **S.U.E.** il quale verificherà la rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel **permesso di costruire**.

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

Art. 40 – Cantieri di lavoro

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

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

e) indicazione del numero e della data del **permesso di costruire o della D.I.A., con l'oggetto dei lavori.**

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

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

Art. 41 - Ponti e scale di servizio

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

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

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

Art. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai 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. 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. 43 - Rimozione delle recinzioni

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

Art. 44 - Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927, n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547 e del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori (**D.Lgs.626/94 e D. Lgs.494/96**).

Art. 45 - Ultimazione dei lavori

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

2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del **permesso di costruire o della D.I.A.**, dal direttore dei lavori e dall'impresa costruttrice, i quali devono dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del **permesso di costruire o della D.I.A.** e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare del **permesso di costruire o della D.I.A. e dall'impresa costruttrice.**

3 Dall'ultimazione dei lavori **lo SUE** redige apposito verbale in contraddittorio con il titolare del permesso di costruire o D.I.A. e con il direttore dei lavori.

4 Dell'effettuazione delle eventuali visite di collaudo sarà dato avviso al titolare del permesso di costruire o D.I.A. per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

TITOLO VIII Agibilità

Art. 46 - Domanda relativa all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione, *o intervento su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*, può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del **Responsabile del S.U.E.**, ai sensi degli articoli **24 e 25 del T.U.E.**

2. L'agibilità riguarda ogni costruzione o parte di essa interessata dai lavori di cui al precedente comma.

3. La domanda **del certificato di agibilità** deve essere presentata dal titolare del **permesso di costruire o della D.I.A.** nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi dell'articolo 45 del presente regolamento *e dell'art. 25 del T.U.E.*

4. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al **Responsabile del S.U.E.**, deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma del titolare del **permesso di costruire o della D.I.A.** sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
- b) estremi del suddetto **permesso o D.I.A e delle eventuali varianti.**

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 d ella 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) **dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei lavori , attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;**
- f) **dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti ai sensi del capo IV del T.U.E.;**
- g) **ricevuta del pagamento dei diritti comunali, sanitari, ecc.;**
- h) **dichiarazione di conformità delle opere relative alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del T.U.E.. Nel caso di edifici pubblici o aperti al pubblico, tale documento è sostituito da una perizia giurata del tecnico.**

Art. 47 - Rilascio del certificato di agibilità.

1. Il **Responsabile del S.U.E.**, *previa eventuale ispezione dell'edificio*, entro **trenta** giorni dalla data di ricevimento della domanda **rilascia il certificato di agibilità dopo aver verificato la documentazione di cui all'art. 46, così come previsto dall'art. 25, comma 3°, del T.U.E.**

2. Il **richiedente**, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposto comunicazione e possono essere presenti **all'eventuale** controllo.

3. Il **Responsabile del S.U.E.** rilascia **il certificato di** 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 **Responsabile del S.U.E.**, nel caso in cui ritenga di non poter concedere **il certificato di** agibilità, deve comunicare al **richiedente** il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché, potrà essere rilasciato **il certificato**, salva l'applicazione delle sanzioni nei caso previsti dalla legge.

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

6. Per gli stessi complessi edilizi o fabbricati con più unità immobiliari può essere rilasciata autorizzazione di agibilità limitatamente ad alcune delle unità immobiliari purchè la costruzione sia completata esternamente ed in maniera funzionale.

Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive del *certificato di agibilità*, sono soggetti alla sanzione amministrativa pecuniaria stabilita dall'art. 24, comma 3[^], del T.U.E.

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

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

TITOLO IX Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Art. 49 – Denuncia di inizio attività e relativa istruttoria

1. *Il proprietario dell'immobile o che abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta in triplice copia al Responsabile del S.U.E. la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e degli opportuni elaborati di progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*

2. *La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori e della documentazione prevista dall'art. 3, comma 8 del D. Lgs. 14/08/1996 n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni.*

3. *Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.*

4. *Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il Responsabile del S.U.E. convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 13-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.*

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

Art. 50 – Condizioni e validità della D.I.A.

1. *La D.I.A. è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.*

2. *Il Responsabile del S.U.E., ove entro il termine di trenta sia riscontrata l'assenza di una o più condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque fatta salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.*

3. *Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.*

4. *Nel caso in cui il Responsabile del S.U.E. notifichi l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento per l'assenza di una o più condizioni stabilite, le somme eventualmente versate a titolo di contributo di costruzione, sono restituite, senza aggravio di interessi a carico del Comune, entro trenta giorni dalla notificazione.*

TITOLO X

Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

Art. 51 - Piani attuativi

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

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

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

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

5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.

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

Art. 52 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati:

- a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
- b) estratto originario di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
- c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria se previste da realizzare;
- e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite al capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
- f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescritto solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;
- g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
- h) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti;
- i) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- l) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- n) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- o) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
 - planimetrie, profilo longitudinale e 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;

- p) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- q) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA, se vigente;
- s) schema di convenzione di cui all'articolo 51.

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

3 Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64, il comune richiede la lottizzazione, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme del citato decreto ministeriale

4. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 3, secondo comma, della L. R. 21 agosto 1984, n. 24.

Art. 53 - Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 52.

Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione del consiglio comunale, previo parere della commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e dalla **L. R. 05 agosto 1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni.**

2. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del **D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42** (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), sono approvati **con la procedura prevista dalla L.R. 05 agosto 1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni.**

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesto al **Responsabile del S.U.E. il permesso di costruire** a norma del presente regolamento.

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

5. Il contributo **di costruzione** di cui all'articolo **16 del T.U.E.**, e' determinato dal conguaglio ai sensi dell'articolo **suddetto del T.U.E.**

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

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

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

1. Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, 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, e' notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili per altri sessanta giorni a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

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

Art. 56 - Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del **contributo di costruzione** di cui all'articolo **16 del T.U.E.**, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il **permesso di costruire** e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il **richiedente del permesso di costruire** 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 **richiedente deve produrre, prima del rilascio del permesso o prima della presa d'atto della D.I.A., idoneo atto d'obbligo che preveda:**

- a) **la data di completamento delle opere di urbanizzazione la quale dovrà essere antecedente all'ultimazione dell'intervento richiesto;**
- b) **l'osservanza di quanto previsto dall'art. 2, comma 5[^], della legge 11/02/1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni, per le singole opere d'importo superiore alla soglia comunitaria;**
- c) **l'impegno di cedere al comune le opere di urbanizzazione completate con spese legali e fiscali a carico del richiedente.**

4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio del **permesso di costruire o della presa d'atto della D.I.A. comprendente almeno la seguente documentazione:**

- a) **relazione descrittiva delle opere da realizzare con l'indicazione dei materiali che saranno impiegati;**
- b) **computo metrico estimativo sulla base dei prezzi contenuti nel prezzario regionale in vigore;**
- c) **opportuni elaborati grafici, salvo che non si tratti di opere di urbanizzazione individuabili con una mera descrizione;**
- d) **adeguata fideiussione bancaria o assicurativa, per un ammontare pari all'importo dei lavori, maggiorato del 10%, contenente la rinuncia al beneficio della escussione.**

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

TITOLO XI Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il **Responsabile del S.U.E.**, esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nel **permesso di costruire o nella D.I.A.**, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

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

3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo **27 del T.U.E.**, il **Responsabile del S.U.E.** ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nel **permesso di costruire o nella D.I.A.** e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al **Responsabile del S.U.E.** la sua sostituzione;
- d) il **permesso di costruire o l'accettazione della D.I.A.** risultino ottenuti in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
- e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo **30 del T.U.E.**. 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 **Responsabile del S.U.E.** sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

6. Il **Responsabile del S.U.E.** provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 58 - Esecuzione d'ufficio

1. Il **Responsabile del S.U.E** ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di **permesso di costruire o D.I.A.**, ovvero, in totale o parziale difformità **degli stessi atti**, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del **certificato di agibilità**;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale e' stata negato il **certificato di agibilità**;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- 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 **Responsabile del S.U.E.** diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

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

Art. 59 – Garanzie

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

2. Il **Responsabile del S.U.E.** determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia e' prestata.

3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al titolare del **permesso di costruire o della D.I.A.** e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.

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

5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel **permesso di costruire**, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fideiussione contestualmente alla redazione del verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria delle aree convenzionate.

6. Nel caso di prestazione di garanzia tramite polizza fidejussoria per il pagamento rateizzato **del contributo di costruzione relativo ai permessi di costruire o D.I.A.**, lo svincolo della cauzione suddetta verrà effettuato dopo l'avvenuto pagamento a saldo dell'ultima rata ed a seguito di richiesta da parte dell'interessato.

TITOLO XII

Aree pertinenti - distanze - parcheggi

Art. 60 - Area pertinente

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

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

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri **permessi di costruire o D.I.A.** quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il **Responsabile del S.U.E.**, nei casi previsti dalla **L.R. 08/03/1990 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni**, subordina il rilascio del **permesso di costruire o l'accettazione della D.I.A.** 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. 61 - Distanze

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

2. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del d. m. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella "gazzetta ufficiale" del 16 aprile 1968, n. 97, tra le tra pareti finestrate di edifici antistanti e' prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.

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

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

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

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

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore al ml. 7.00;

- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15,00;

- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

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

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

Art. 62 - Parcheggi

1. Per le nuove costruzioni *ad uso residenziale* ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato, in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. Di costruzione ai sensi dell'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150, così come modificata dalla legge 122/89. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

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

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

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

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

6. Prima del rilascio *del permesso di costruire o presentazione della D.I.A.*, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al comune a spese del cedente.

7. Sono comunque fatte salve maggiori misure di spazi a parcheggio prescritte dagli strumenti *urbanistici* sia generali che attuativi.

TITOLO XIII

Zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non e' consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 *e successive modificazioni ed integrazioni*, 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 *titolare* 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. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.. R. 21 maggio 1975, n. 34.

Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM

1. Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.
3. Le cabine ENEL e TELECOM realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione, fatta eccezione per soluzioni planovolumetriche indicate nelle lottizzazioni.

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

1. Le opere realizzate dall'amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale e devono essere approvate con delibera di Giunta Municipale o di Consiglio Comunale, a norma degli articoli 14 e seguenti.

TITOLO XIV Decoro e arredo urbano

Art. 66 - Arredo urbano

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

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, 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 e' vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico e adeguatamente rivestite.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas, 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 **Responsabile del S.U.E.**, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

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

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

Art. 67 - Antenne radio e televisive

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, e' 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 **Responsabile del S.U.E.** 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. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

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

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

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di ml. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di 3,50 ml. dal piano del marciapiede o di ml. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio antistante o comunque mai oltre i ml. 1,40, **fermo restando quanto previsto dall'art. 61, comma 4.**

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

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il **Responsabile del S.U.E.**, potrà rilasciare il **permesso di costruire** per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

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

Art. 69 - Muri di prospetto e recinzioni

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

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

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

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

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

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

Art. 70 - Servitù pubbliche

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

a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;

b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;

c) numeri civici;

d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;

e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;

f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli ne' 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 e' 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 **Responsabile del S.U.E.** il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

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

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

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata **all'accettazione della D.I.A.** o all'autorizzazione del **Responsabile del S.U.E.**

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

3. Qualora non ottemperino, il **Responsabile del S.U.E.** può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

4. **Gli Atti Autorizzativi** di cui al presente articolo possono essere revocati dal **Responsabile del S.U.E.** per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

5. **L'accettazione della D.I.A. o il rilascio del permesso di costruire** è subordinato alla presentazione, a corredo, della 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 **del manufatto da realizzare.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di **permessi di costruire o D.I.A.**
4. E' facoltà del **Responsabile del SUE** impartire prescrizioni circa l'esecuzione dei suddetti manufatti.

TITOLO XV

Requisiti generali degli edifici

Art. 75 - Salubrità del terreno

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

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

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili. E rispettare la quota di cm.30 di cui al comma 3.
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 e' ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
8. Non possono essere utilizzati ai fini abitativi, o che comunque prevedono la permanenza di persone, locali il cui pavimento sia posto a quota inferiore a mt.1,00 rispetto al piano mediano del terreno circostante, a sistemazione avvenuta.

Art. 77 - Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge **09 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 **Responsabile del S.U.E.** 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. 78 - Requisiti di carattere acustico

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione e' 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). ***In ogni caso debbono essere rispettate, anche in sede progettuale, le disposizioni previste dalle normative di settore, quali il D.P.R. 26/10/1995 n. 447, i relativi decreti attuativi, la L. R. 14/11/2001 n. 28, nonché la deliberazione della G.R. Marche del 24/06/2003 n. 896.***

2. La insonorizzazione, 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.

Art. 79 - Requisiti illuminotecnici

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

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

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

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

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

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

d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

f) gli spazi di cottura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore 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 elettro aspiratore 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 ml. 2,70.

Le loro finestre dovranno avere superficie pari almeno a 1/8 di quella del locale.

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

8. L'altezza 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. 81 – Requisiti dei locali ad uso pubblico

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti ad integrale ristrutturazione, l'altezza minima dei locali adibiti ad uso pubblico o nei quali sia comunque previsto l'accesso al pubblico, deve essere pari a mt.3,00. Dovrà inoltre essere garantito, anche con l'ausilio di mezzi meccanici, adeguato ricambio d'aria.

2. Negli edifici esistenti è possibile adibire ad uso pubblico o comunque ad usi che prevedono l'accesso al pubblico, locali di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente, con un minimo di mt.2.40, previo parere prescritto dall'autorità sanitaria; detti locali dovranno comunque essere muniti di idonee apparecchiature per il ricambio forzato dell'aria, secondo le prestazioni prescritte dall'Autorità sanitaria.

3. E' comunque facoltà del **Responsabile del SUE** inibire detto uso pubblico nei locali che non rispettino l'altezza minima interna di cui al primo comma, qualora le modifiche da apportare per l'inserimento delle apparecchiature di cui al comma precedente siano in contrasto con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano o siano in violazione di norme del presente Regolamento Edilizio e di strumenti urbanistici.

4. L'altezza media di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, può intendersi come altezza media (volume/superficie) nel caso di locali con soffitto e/o pavimento con andamento non orizzontale e/o complanare; deve comunque assicurarsi un'altezza minima pari a:

- mt.2,50 per i locali di cui al primo comma del presente articolo;
- mt.2,20 per i locali di cui al secondo comma del presente articolo.

5. Nel caso di soffitti a volta l'altezza di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo è data dalla somma dell'altezza della parete verticale più 2/3 dell'altezza della volta; le pareti verticali devono rispettare comunque l'altezza minima di cui al comma precedente.

6. Tutti i locali che vengono adibiti agli usi di cui al presente articolo dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone A delimitate ai sensi del D.M. 2/4/68, dovranno essere dotati di aree di parcheggio, a proprio uso esclusivo o prevalente, nella misura di cui all'art.61, 1^ comma, del presente Regolamento; non possono essere computate, ai fini del rispetto di quanto sopra, le aree di parcheggio pubblico.

Art. 82 - Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8.

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

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

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

5. Nelle chiostrine non e' 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. 83 - 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 o armato.

10. Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

Art. 84 - 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 f) dell'articolo 3 del T.U.E.*, 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) dell'articolo 3 del T.U.E.*, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.

4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli 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.

TITOLO XVI Requisiti specifici degli impianti

Art. 85 - 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.

Art. 86 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

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

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

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

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

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

6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati. Sono fatte salve le disposizioni previste ***dal D.Lgs. 11.05.1999, n.152 e successive modificazioni ed integrazioni.***

7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'A.S.U.R. – ***Zona territoriale n. 4.***

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

Art. 87 - 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 ***e successive modificazioni ed integrazioni.***

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale o ***dell'ente gestore*** 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 anche dal ***Responsabile del S.U.E. nel caso in cui sia necessario eseguire scavi su aree pubbliche.***

9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione del ***D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni,*** in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati ***come segue:***

a) ***dal Responsabile del S.U.E. nel caso di scarico di acque reflue domestiche (provenienti da servizi igienici, cucine, anche di insediamenti produttivi) nel sottosuolo o corsi d'acqua superficiali;***

b) ***dall'Ente gestore del Servizio idrico integrato nel caso di scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura;***

c) ***dalla Provincia di Ancona, nel caso di scarico di acque reflue industriali su suolo o corsi d'acqua superficiali;***

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

11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle disposizioni ***di cui al D.Lgs.11.05.1999, n.152 e successive modifiche ed integrazioni.***

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore e' 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 ***del D.Lgs.11.05.1999, n.152 e successive modificazioni ed integrazioni.***

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

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

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

16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché 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 del 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 è descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

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

Art. 88 - 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 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

Art. 89 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

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

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

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

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

6. E' facoltà del Responsabile del SUE prescrivere, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti, l'uso di specifici materiali per la realizzazione degli impianti di cui al presente articolo.

Art. 90 - Impianti di smaltimento delle acque luride

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

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

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli 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 fognatura e depurazione di cui al **D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152** e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 91 - 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 ml. 1,50;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

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

Art. 92 - Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici.

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 e' disposto dall'autorità competente.

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

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

Art. 93 - Impianti igienici

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

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un servizio igienico contenente un w.c. 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. 94 - Impianti di aerazione

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

2. In ogni caso, alla domanda di **permesso di costruire o alla D.I.A.** deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio del **certificato di agibilità** è subordinato alla **possibilità di verifica** dell'impianto da parte dei competenti organici tecnici specializzati incaricati dal Comune.

Art. 95 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

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

- a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a ml. 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di s. u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 15 cm., se in cemento armato;
- e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a ml. 14;
- g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;
- i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Art. 96 - Norme antincendio per edifici speciali

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

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

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

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

Art. 97 - Impianti di gas per uso domestico

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

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

3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 98 - Impianti di spegnimento

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

Art. 99 - Focolai, forni e camini condotti di calore e canne fumarie

1. Oltre al rispetto delle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 615 e dal D.P.R. 22/12/1970 n.1391 e dalla legge 06/12/1971, n.1083, e' condizione necessaria per l'ottenimento del **certificato di agibilità** che ogni focolare, stufa, forno e simili, o sia di modello omologato ai sensi delle vigenti disposizioni di leggi e regolamenti, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaci all'esterno dei muri.

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

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

4. Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

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

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

7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 100 – Norme per la sicurezza degli impianti

1. A tutti gli impianti si applicano, in quanto applicabili, le norme di cui alla legge 05/03/1990, **n.46 e successive modificazioni** e quelle emanate in conformità della stessa legge

TITOLO XVII Usi di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 101 - 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 **Responsabile del Servizio competente, nel rilasciare il permesso di costruire**, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

2. Al termine dell'autorizzazione il **titolare** deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

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

4. L'autorizzazione e' rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed e' 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 concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.

7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione e' a carico dei proprietari.

8. Nell'atto di autorizzazione, il sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire sia 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'accettazione della D.I.A. o l'autorizzazione del Responsabile del S.U.E.**, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. **L'accettazione della D.I.A. o il rilascio della suddetta autorizzazione e' subordinato alla presentazione a corredo, di una relazione** indicante i lavori che si intendono eseguire, **della ricevuta di pagamento della relativa tassa**, del 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 **Responsabile del S.U.E.** può, sentita **eventualmente** la commissione edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, e' 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. 102 - Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni del **D. Lgs. 22/01/2004, n. 42** (ex 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 **o al Responsabile del S.U.E.** i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco **o il Responsabile del S.U.E.** ritengano opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 103 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il **Responsabile del S.U.E.** 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 contenuto nella larghezza del marciapiede.

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

5. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione e' 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 Disposizioni finali

Art. 104 - Rilevamento del patrimonio edilizio

1. I fabbricati siti nel territorio del comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere 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 e' tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; e' tenuto altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'autorizzazione e la concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

Art. 105 - Entrata in vigore del regolamento edilizio aggiornato alle norme del T.U.E.

1. (soppresso)

2. (soppresso)

3. **Il presente regolamento edilizio comunale adeguato al regolamento edilizio tipo, emanato dalla Regione Marche con D.P.G.R. n. 23 del 14.09.1989 ed aggiornato alle norme del T.U.E., entrerà in vigore il giorno in cui diverrà esecutiva la deliberazione consiliare di approvazione.**

4. Al momento dell'entrata in vigore del **presente aggiornamento al** regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.

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

6. **Le modifiche che costituiscono mero adeguamento alle disposizioni di legge sono adottate in via definitiva dal comune. E' fatto salvo il potere di coordinamento della Regione e della Provincia da esplicitarsi attraverso direttive ai comuni nei casi previsti dall'art. 2 della L. R. 16 agosto 2001 n. 19 concernente modificazioni alla L. R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio".**

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

1. **I permessi di costruire o le D.I.A. presentate** non conformi alle norme di regolamento di cui ai commi 2 e 3 dell'art.105, già rilasciate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio comunale o alla data di operatività del presente regolamento edilizio ai sensi , anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purchè i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, o entro la data dell'eventuale proroga già concessa.

2. Decorso tale termine le opere predette, come le varianti essenziali in corso d'opera, sono soggette alle norme del presente regolamento edilizio comunale.

3. Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica, purché definitivamente approvate alla data **di approvazione del presente aggiornamento al R.E.C.**, nonché

quelle degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa privata purché convenzionati alla data *di approvazione del presente aggiornamento al R.E.C.*, sono altresì fatte salve le concessioni edilizie, le autorizzazioni, *i permessi di costruire* rilasciate e *le D.I.A. presentate ed accettate*, alla data *di approvazione del presente aggiornamento al R.E.C.*

Art. 107 - Domande di permesso di costruire o D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio comunale

1. Le domande di *permesso di costruire o le D.I.A.* presentate prima dell'operatività *del presente aggiornamento al regolamento edilizio comunale*, per le quali alla predetta data non sia stato rilasciato *il permesso di costruire o la presa d'atto della D.I.A.*, sono esaminate in base al *presente regolamento* e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 108 – (soppresso)

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

STATO DI FATTO

- a) stralcio del foglio catastale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali e' computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno ml. 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 d'urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 13 x 18, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore 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.
- f) nei progetti di ristrutturazione, la documentazione di cui al punto e) in scala non inferiore a 1:50;
- g) I documenti di cui ai punti a), b), c) ed e) dovranno essere presentati in duplice copia debitamente firmati dal progettista e dal titolare.

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire -

PROGETTO

a) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.).

La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

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

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

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti. 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 (Sua);
- g) superficie non residenziale (SNR);
- h) superficie complessiva (SC);
- i) superficie netta (Sn);
- l) superficie accessori (Sa)
- m) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat)
- n) distanze dai confini di proprietà dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- o) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- p) indice di fabbricabilità fondiaria (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 **28 della Legge 09.01.2001, n. 10, dal relativo regolamento attuativo, nonché dalla parte II, capo VI del T.U.E.**, 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 **28 della Legge 09.01.2001, n. 10, dal relativo regolamento attuativo, nonché dalla parte II, capo VI del T.U.E.** 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 **permessi di costruire o D.I.A.** relativi 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) La planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, 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 destinate al traffico veicolare.

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

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 scantinato 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 collettive.

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, che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

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

Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di ml. 5, nonché alle eventuali strade di delimitazione.

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

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

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

I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.

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

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio *dell'A.S.U.R. – Zona territoriale n. 4.*

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

I documenti dovranno essere presentati in duplice copia controfirmati dal progettista e titolare.

Elaborati richiesti per la Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Per le **D.I.A.** ai sensi dell'art. 22, commi 1^a e 2^a del T.U.E., tenuto conto del tipo delle opere da realizzare, sono richiesti i seguenti elaborati **in triplice copia**:

a) denuncia inizio attività sottoscritta dai richiedenti, e da eventuali soggetti aventi causa o controinteressati, completa di chiare generalità recapito e codice fiscale, corredata dalla dichiarazione di asseveramento sottoscritta da un tecnico abilitato, appositamente incaricato dal richiedente, utilizzando la modulistica predisposta dall'ufficio Urbanistica – S.U.E.;

b) relazione tecnica illustrativa esaustiva 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.;

c) planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa;

d) norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata (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.

h) ricevuta del versamento per “diritti di segreteria”, dell'importo stabilito nella relativa tabella disposta dall'Ufficio S.U.E., in vigore al momento della presentazione della pratica.

I predetti elaborati vanno presentati in carta semplice.

Per le **D.I.A.** ai sensi dell'art. 22, commi 3^a del T.U.E., tenuto conto del tipo delle opere da realizzare, oltre alla documentazione prevista per le **D.I.A.** ai sensi dell'art. 22, commi 1^a e 2^a, sono richiesti i seguenti elaborati **in triplice copia**:

i) progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto;

l) 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;

m) 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;

n) 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;

o) eventuali pareri e autorizzazioni espressi dalle autorità competenti ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ex leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497);

p) ogni altro elaborato previsto dal T.U.E., o dalle altre normative di settore vigenti.

E' facoltà del Responsabile del S.U.E. o del Procedimento, richiedere a perfezionamento di qualsiasi tipo di D.I.A., anche la documentazione indicata nell'allegato “B” relativa ai permessi di costruire.