



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.101 del 19/12/2024

in vigore dal 15/01/2025



Sindaco

Dott. Marco Fioravanti

Assessore

Dott. Giovanni Silvestri

Dirigente

Arch. UGO GALANTI

Collaboratori tecnici ed amministrativi

Dipendenti dello Sportello Unico per l'Edilizia

INDICE

PARTE PRIMA	1
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	1
Art. 1 Finalità del Regolamento edilizio	1
Art. 2 Oggetto del Regolamento edilizio.....	1
Art. 3 Rinvii a norme vigenti	1
PARTE SECONDA.....	2
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	2
TITOLO I	2
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	2
CAPO I S.U.E., S.U.A.P. E COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO.....	2
Art. 4 S.U.E. E S.U.A.P.....	2
Art. 5 Commissione edilizia e per il paesaggio.....	2
Art. 6 Composizione e funzionamento della commissione edilizia e per il paesaggio	3
Art. 7 Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.....	4
Art. 8 Modalità di coordinamento con il S.U.A.P.	5
CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	5
Art. 9 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	5
Art. 10 Certificato di destinazione urbanistica	5
Art. 11 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	5
Art. 12 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	6
Art. 13 Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	7
Art. 14 Pareri preventivi.....	7
Art. 15 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	8
Art. 16 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	8
Art. 17 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	8
Art. 18 Concorsi di urbanistica e di architettura.....	9
TITOLO II	10
DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	10
CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	10
Art. 19 Comunicazioni d'inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni.....	10
Art. 20 Comunicazioni di fine lavori.....	11
Art. 21 Occupazione temporanea e permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	12
Art. 22 Comunicazione di avvio delle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, etc. ...	12
CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	12

Art. 23 Principi generali dell'esecuzione dei lavori	12
Art. 24 Punti fissi di linea e di livello	12
Art. 25 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	13
Art. 26 Cartelli di cantiere	14
Art. 27 Criteri da osservare per scavi e demolizioni	14
Art. 28 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	15
Art. 29 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	15
Art. 30 Rinvenimenti e scoperte: ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ritrovamenti di ordigni bellici	15
Art. 31 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	15
TITOLO III	16
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	16
CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	16
Art. 32 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	16
Art. 33 Requisiti prestazionali degli edifici.....	16
Art. 34 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	16
Art. 35 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	17
Art. 36 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	17
Art. 37 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	17
Art. 38 Locali ad uso abitativo (qualità dei locali di abitazione)	18
38.1 Configurazione e localizzazione degli spazi.....	18
38.2 Distribuzione e destinazione degli spazi	20
38.3 Aerazione e illuminazione	20
Art. 39 Uffici, studi professionali e locali commerciali.....	21
39.1 Configurazione e localizzazione degli spazi.....	21
39.2 Distribuzione e destinazione degli spazi	22
39.3 Aerazione e illuminazione	22
Art. 40 Sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione	23
Art. 41 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	23
CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	24
Art. 42 Strade	24
Art. 43 Portici	25
Art. 44 Piste ciclabili.....	25

Art. 45 Aree per parcheggio.....	26
Art. 46 Piazze e aree pedonalizzate	26
Art. 47 Passaggi pedonali e marciapiedi	27
Art. 48 Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	27
Art. 49 Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato	28
Art. 50 Recinzioni	28
Art. 51 Numerazione civica	29
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	29
Art. 52 Aree verdi.....	29
Art. 53 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	30
Art. 54 Orti urbani	30
Art. 55 Parchi e percorsi in territorio rurale	30
Art. 56 Sentieri	30
Art. 57 Tutela del suolo e del sottosuolo	31
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	31
Art. 58 Approvvigionamento idrico	31
Art. 59 Depurazione e smaltimento delle acque	32
Art. 60 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	32
Art. 61 Distribuzione dell'energia elettrica.....	32
Art. 62 Distribuzione del gas	33
Art. 63 Ricarica dei veicoli elettrici.....	33
Art. 64 Telecomunicazioni	33
Art. 65 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	34
Art. 66 Modalità di mantenimento dello stato di conservazione dei luoghi e della fauna	35
Art. 67 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	36
Art. 68 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	37
Art. 69 Allineamenti	38
Art. 70 Piano del colore.....	38
Art. 71 Coperture degli edifici.....	38
Art. 72 Illuminazione pubblica	39
Art. 73 Griglie ed intercapedini.....	39
Art. 74 Accessi in trincea.....	40
Art. 75 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici	40
Art. 76 Serramenti esterni degli edifici	41
Art. 77 Apposizione di insegne di esercizio, mostre, vetrine, tende, targhe e bacheche.....	41
Art. 78 Cartelloni pubblicitari.....	41

Art. 79 Muri di cinta	42
Art. 80 Beni culturali e edifici storici	42
Art. 81 Cimiteri monumentali e storici	42
Art. 82 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	42
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI	42
Art. 83 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	42
Art. 84 Serre bioclimatiche	44
Art. 85 VEPA	44
Art. 86 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	44
Art. 87 Strade e passaggi privati e cortili	44
Art. 88 Pozzi luce, chiostrine e cortili	45
Art. 89 Materiali, tecniche costruttive degli edifici	45
Art. 90 Disposizioni relative alle aree di pertinenza	45
Art. 91 Piscine	46
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	46
Art. 92 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	46
Art. 93 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	46
Art. 94 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	46
TITOLO V	47
NORME TRANSITORIE	47
Art. 95 Aggiornamento del regolamento edilizio	47
Art. 96 Disposizioni transitorie	47

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1 Finalità del Regolamento edilizio

1. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia, perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Art. 2 Oggetto del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.
In particolare il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) degli strumenti urbanistici vigenti, definiscono:
 - a. i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
 - b. i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
 - c. le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
 - d. le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - e. le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
 - f. le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
 - g. i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e ambientali di particolare interesse edilizio;
 - h. le raccomandazioni operative atte a precisare e dettagliare alcuni aspetti del presente Regolamento.

Art. 3 Rinvii a norme vigenti

1. Per gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I S.U.E., S.U.A.P. E COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO

Art. 4 S.U.E. E S.U.A.P.

1. Per gli adempimenti e le competenze di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* il Comune di Ascoli Piceno, con la Delibera di Giunta Comunale n. 235 del 3 settembre 2003, ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (di seguito denominato S.U.E.).
2. Per gli adempimenti e le competenze di cui al D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 *"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133"* il Comune di Ascoli Piceno, con Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 27 gennaio 2011 ha istituito lo Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito denominato S.U.A.P.).

Art. 5 Commissione edilizia e per il paesaggio

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio, di seguito denominata Commissione, è l'Organo Comunale con funzioni consultive in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica.
2. La Commissione esprime parere in merito al rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche e, più in generale, per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle Bellezze Naturali delegate al Comune.
3. Il Sindaco, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) e tutti gli altri Organi comunali hanno facoltà di richiedere il parere della Commissione sugli strumenti urbanistici generali ed attuativi e sulle relative varianti, sulla realizzazione di opere pubbliche, nonché su tutte le questioni di carattere urbanistico, edilizio e paesaggistico riguardanti il territorio comunale e, in particolare, gli interventi che riguardano il Centro Storico. In tale caso è obbligatoria la presenza del componente, di cui al successivo art. 6, comma 1, di comprovata esperienza nel campo delle barriere architettoniche.
4. La Commissione, anche in attuazione delle disposizioni di cui al titolo VII Capo I della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 *"Norme della Pianificazione per il Governo del Territorio"*, esprime parere sulla legittimità tecnica 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. Il Dirigente del S.U.E. può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione, dandone congrua motivazione.

Art. 6 Composizione e funzionamento della commissione edilizia e per il paesaggio

1. La commissione è nominata, con propria deliberazione, dal Consiglio Comunale, anche ai sensi e per le finalità di cui all'art. 61 della L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, ed è composta:
 - a. dal Dirigente del S.U.E. o, in sua assenza, dal Direttore del S.U.E. dallo stesso delegato, in qualità di Presidente;
 - b. da due esperti, di cui uno in materia di beni ambientali ed uno in materia di beni storico-culturali;
 - c. da un esperto in progettazione di interventi di restauro e di recupero edilizio;
 - d. da un esperto di progettazione architettonica e urbanistica;
 - e. da un esperto in progettazione e direzione lavori di opere edili, civili ed industriali con esperienza anche in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - f. da un esperto nel settore topografico e del rilievo architettonico.
2. La Commissione così composta, in particolari casi, potrà essere integrata da componenti non ordinari rappresentati da esperti nei settori geologico, botanico, agrario, forestale, impiantistico e delle tecniche di bio-architettura, nonché da un rappresentante di comprovata esperienza nel campo delle barriere architettoniche, da convocare su richiesta del Presidente.
3. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dello Sportello Unico per l'Edilizia o, in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal presidente.
4. Per i componenti della Commissione valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I componenti della Commissione non possono essere scelti tra i consiglieri comunali, né tra i componenti la Giunta Comunale. Non possono essere funzionari di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del comune.
5. I componenti, di cui al precedente comma 1 lettere b, c, d, e, f e quelli di cui al comma 2 durano in carica quanto l'organo che li ha nominati e comunque sino alla nomina dei nuovi componenti. Non sono ammesse conferme o nomine consecutive. Sono considerati dimissionari i componenti assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
6. I due componenti di cui alla lettera b) del primo comma sono nominati tra:
 - a. architetti, ingegneri, agronomi, forestali e ambientali, geologi, iscritti da almeno dieci anni agli albi dei relativi ordini professionali o collegi ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale e con esperienza professionale almeno quinquennale;
 - b. professori o ricercatori nelle materie storico-artistiche, architettoniche, ambientali o paesaggistiche.
7. Gli esperti di cui alla lettera c), d), e) ed f) del comma 1 e quelli di cui al comma 2 vengono così scelti:
 - a. il componente di cui alla lettera c) del comma 1 viene scelto sulla base di una terna richiesta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori;
 - b. il componente di cui alla lettera d) del comma 1 viene scelto sulla base di terne richieste all'ordine degli "Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori" ed all'ordine degli "Ingegneri";
 - c. il componente di cui alla lettera e) del comma 1 viene scelto sulla base di una terna richiesta all'ordine degli "Ingegneri";
 - d. il componente di cui alla lettera f) del comma 1 viene scelto sulla base di terne richieste al collegio dei "Geometri";
 - e. l'esperto nel settore geologico di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta all'ordine dei "Geologi";
 - f. l'esperto nei settori botanico, agrario e forestale di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta all'ordine dei "Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali";
 - g. l'esperto nel settore impiantistico di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta al collegio dei "Periti Industriali e Periti Industriali Laureati";
 - h. l'esperto nelle tecniche di bio-architettura di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta all'ordine degli "Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori";

- i. l'esperto di comprovata esperienza nel campo delle barriere architettoniche viene scelto sulla base di una terna indicata dalle associazioni di tutela e rappresentanza di tutte le categorie dei disabili presenti sul territorio comunale.
- 8. Ai componenti della commissione è attribuito un gettone di presenza pari a quello attribuito ai consiglieri comunali.
- 9. La commissione si riunisce su convocazione del Presidente. Le riunioni potranno essere disposte dal Presidente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità. In casi di particolare necessità, opportunamente motivata, la convocazione avviene anche con almeno ventiquattro ore di preavviso.
- 10. Le riunioni sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti ordinari tra i quali il presidente. E' in ogni caso richiesta la presenza di almeno uno degli esperti di cui al comma 6, lettera b).
- 11. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei votanti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente. Tra i votanti si computano gli astenuti.
- 12. Quando il presidente ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza, o che richiedano una preparazione specifica, ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti fra quelli individuati al comma 7. Tali esperti non hanno diritto di voto, ma il loro parere dovrà risultare sul verbale della Commissione. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame, che dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.
- 13. Il Presidente può chiedere che siano presenti i Responsabili di altri Servizi Comunali, senza diritto di voto, ogni volta che lo ritenga necessario.
- 14. I componenti la Commissione non possono essere presenti durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali siano interessati: in particolare, nei casi in cui risultino proprietari 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 siano autori del progetto o direttamente interessati all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
- 15. I verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché possono riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.
- 16. I verbali vengono firmati in forma digitale dal segretario.

Art. 7 Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

- 1. Tutte le istanze, segnalazioni e comunicazioni indirizzate al S.U.E. devono essere in formato digitale ed inoltrate per il tramite del Portale Web dedicato il cui link è raggiungibile dal sito istituzionale del Comune.
- 2. È consentita la trasmissione in forma cartacea unicamente per i procedimenti per i quali non è ancora attiva la modalità telematica.
- 3. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori indicati all'Allegato B del presente Regolamento, puntualmente riproposti nell'apposita modulistica, in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento.

Art. 8 Modalità di coordinamento con il S.U.A.P.

1. Al S.U.E. competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti edilizi non inerenti le attività produttive e di prestazione di servizi, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.
2. Per i procedimenti del S.U.A.P. che prevedono lavori edili assoggettati a titolo abilitativo edilizio, nei casi di interventi assoggettati a Permesso di Costruire, il S.U.E. provvederà a rilasciare il Parere di Conformità urbanistico-edilizia e nei casi di interventi assoggettati alle autocertificazioni (C.I.L.A., S.C.I.A. o P.A.S.) a rilasciare, ove richiesto, nota dell'avvenuta verifica dell'Asseverazione di Conformità urbanistico-edilizia, nei modi e tempi stabiliti dal procedimento S.U.A.P..

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 9 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Il provvedimento amministrativo in materia urbanistica-edilizia, adottato in violazione di legge o viziato nei contenuti dell'atto, può essere annullato d'ufficio in autotutela, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro i termini indicati dalla L. n. 241 del 7 agosto 1990.
2. I titoli abilitanti conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, per effetto di condotte costituenti reato, possono essere annullati anche dopo la scadenza dei termini di cui sopra.
3. A seguito dell'emanazione di un provvedimento amministrativo di diniego in materia urbanistica-edilizia è possibile presentare una nuova istanza correlata con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento amministrativo.

Art. 10 Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 attesta la destinazione urbanistica, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica è presentata dall'interessato al S.U.E. utilizzando la procedura telematica di cui al precedente art. 7.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 11 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il Dirigente o Responsabile del S.U.E. su istanza del titolare presentata prima della scadenza del Permesso di Costruire, può concedere con provvedimento motivato una proroga secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.
2. Allo scadere dei termini di efficacia del Permesso di Costruire, in attesa del rilascio del provvedimento di proroga, i lavori dovranno essere sospesi.

3. Nel caso in cui non ricorrano i presupposti per la proroga ed intervenga la decadenza, per la parte non eseguita, è possibile presentare istanza di rinnovo del Permesso di Costruire, riproponendo lo stesso progetto integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative di settore e, ove necessario, con il ricalcolo del contributo di costruzione. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati grafici descrittivi delle opere, che ancora risultino da eseguire compresa un'adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto ed ogni altra documentazione necessaria ai fini della definizione del rinnovo.
4. Il rinnovo è subordinato alla verifica della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso e all'acquisizione preventiva degli eventuali Atti di Assenso, comunque denominati, che si rende necessario rinnovare.
5. Nel caso di titoli abilitativi asseverati (C.I.L.A., S.C.I.A., S.C.I.A. alternativa al P.d.C.) per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità degli stessi, il titolare dovrà presentare il corrispondente nuovo titolo abilitativo, previo ricalcolo del contributo di costruzione eventualmente dovuto, a cui deve essere detratto quanto già versato.
6. Il rinnovo del Permesso di Costruire potrà essere presentato anche preventivamente e comunque non prima di 30 giorni dalla scadenza del termine di validità di quello originario.
7. Ai fini della proroga e rinnovo dei titoli abilitativi, la definizione di lavori ultimati è contenuta nell'art. 20 del presente Regolamento.
8. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

Art. 12 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni igieniche e di sicurezza necessarie per la loro agibilità, in mancanza delle quali possono essere dichiarati inagibili e può esserne ordinato lo sgombero ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934, dell'art. 26 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 18 della L.R. n. 17 del 20 aprile 2015.
2. Sono principi generali di salubrità, igiene e sicurezza degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili:
 - a. la sicurezza statica e antincendio dell'immobile e la sicurezza degli impianti;
 - b. l'assenza di umidità nelle murature;
 - c. la presenza d'impianto di smaltimento reflui;
 - d. la presenza di condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
3. Si definisce inagibile l'edificio, l'unità immobiliare o parte di essa per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sottoelencati:
 - a. condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b. alloggio improprio, ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione;
 - c. insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione, di ventilazione ed illuminazione, in contrasto con quanto previsto dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975 e dal presente Regolamento;
 - d. insalubrità dei locali;
 - e. mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f. assenza di servizi igienici;
 - g. mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;

- h. mancata rispondenza alle normative vigenti in materia di impianti (gas, energia elettrica, ecc.).
4. Il Dirigente, previa verifica dello stato dei luoghi da parte dell'ufficio/Ente competente, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo le Ordinanze Sindacali contingibili ed urgenti di cui al D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000.
 5. Nel caso in cui la carenza dei sopracitati requisiti di agibilità sia superabile con modesti interventi o modeste opere di adeguamento, il Dirigente, se del caso in accordo con l'Autorità competente, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse. Il ripristino dell'agibilità è attestato mediante presentazione al Comune di una perizia, a firma di un tecnico abilitato.

Art. 13 Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è dovuto, ove previsto, per gli interventi da realizzare con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (S.C.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A.) e Permesso di Costruire (P.d.C.). Tale contributo è calcolato dal S.U.E., ovvero direttamente dall'interessato salvo verifica ed eventuale richiesta di conguaglio da parte dello stesso S.U.E..
2. Il contributo di cui al comma 1 è definito dalla normativa vigente e dal relativo regolamento comunale.
3. In caso di ritardato versamento, per l'intero importo o per ciascuna rata, saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.
4. Nel caso di volturazione del Permesso di Costruire (P.d.C.) o di comunicazione di cambio d'intestazione di Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), Segnalazioni Certificate di Inizio Attività edilizia (S.C.I.A.) o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività edilizia alternative al Permesso di Costruire (S.C.I.A.) onerose, all'istanza di volturazione o alla comunicazione di cambio d'intestazione andranno allegare nuove polizze fideiussorie poste a garanzia degli importi dovuti aggiornate con i nominativi dei nuovi titolari.
5. Il Contributo di Costruzione è restituito, fatti salvi gli effetti della prescrizione ordinaria, su richiesta dell'interessato, previo accertamento della mancata esecuzione dell'intervento previsto dal titolo edilizio acquisito.

Art. 14 Pareri preventivi

1. Il soggetto interessato alla realizzazione di un progetto che presenti problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico può inoltrare al S.U.E., previo pagamento dei diritti di segreteria, una motivata richiesta di parere preventivo sull'ammissibilità dello stesso.
2. All'istanza deve essere allegata un'adeguata documentazione comprensiva di relazione tecnica, documentazione fotografica ed elaborati grafici, idonei a rappresentare l'opera nel contesto urbanistico ed edilizio, prospettando le possibili ipotesi progettuali.
3. Entro sessanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale si esprime in merito limitandosi ad indicare le prescrizioni e le questioni tecniche progettuali alle quali la progettazione definitiva dovrà far riferimento.

4. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo.

Art. 15 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nel rispetto delle norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e in particolare delle norme di sicurezza possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
 - a. opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi della normativa vigente;
 - b. opere provvisorie che rivestano carattere di assoluta necessità ed urgenza indispensabile ad evitare imminenti pericoli o danni e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità ovvero nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente.
2. Nei casi di cui alla lettera b. del comma precedente, è comunque fatto obbligo al proprietario o al titolare di un diritto reale sull'immobile di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune nonché agli eventuali organi di tutela specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. Nel caso in cui le opere edilizie realizzate necessitino di titolo abilitativo, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di titolo edilizio in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di titolo edilizio, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie previste dalla normativa vigente. La medesima sanzione si applica in caso di presentazione della richiesta di titolo edilizio oltre il termine perentorio.

Art. 16 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Al fine di agevolare l'informazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, il S.U.E., si avvale dei seguenti strumenti:
 - a. moduli unici per la presentazione dei titoli abilitativi;
 - b. moduli predisposti per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per i quali non risulti predisposta una modulistica unica, corredati da note di indirizzo e guida;
 - c. portale dedicato all'informazione, alla presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie, ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento.
2. L'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi avviene secondo quanto previsto dall'art. 22 della L. n. 241 del 7 agosto 1990, dal D.P.R. n. 184 del 12 aprile 2006, dal D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 e dalla relativa regolamentazione comunale.

Art. 17 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla L. n. 241 del 7 agosto 1990 e dalla L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

Art. 18 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il Comune favorisce e promuove le procedure concorsuali, prioritariamente articolando in due gradi le procedure medesime, nel rispetto del D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 “Codice dei contratti pubblici”, allo scopo di garantire una maggiore qualità architettonica, paesaggistica, urbanistica, ambientale, ingegneristica e tecnologica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice sulla base di criteri qualitativi.
3. Il secondo grado, avente ad oggetto l’acquisizione di almeno un progetto di fattibilità tecnico economica, si svolge tra i soggetti individuati attraverso la valutazione di proposte di idee presentate nel primo grado e selezionate senza formazione di graduatorie di merito. Al vincitore del concorso se in possesso, a valle della procedura concorsuale, dei requisiti previsti, sono affidati i successivi livelli di progettazione ed eventualmente la direzione dei lavori. Il bando dovrà riportare tali condizioni, indicando il corrispettivo delle prestazioni da affidare al vincitore, secondo la vigente normativa.
4. L’ammontare del premio da assegnare al vincitore di un concorso di progettazione è determinato in misura fra il 60 e il 70 per cento dell’importo presunto dei servizi necessari per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, calcolato secondo le norme vigenti. L’ulteriore somma compresa fra il 30 ed il 40 per cento, è stanziata per il numero massimo di concorrenti premiati.

TITOLO II

DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 19 Comunicazioni d'inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni

1. Il titolare del Permesso di Costruire, prima di iniziare i lavori, deve darne comunicazione al Comune utilizzando l'apposita modulistica e la relativa procedura telematica disponibile nel portale del S.U.E.. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere direttamente ed immediatamente collegate all'edificazione della struttura dell'edificio che non si limitino all'impianto del cantiere, all'esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.
2. La comunicazione d'inizio lavori viene presentata dal Titolare e va sottoscritta dallo stesso, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice, al fine di attestare l'accettazione dell'incarico loro affidato. Alla comunicazione d'inizio lavori vanno allegati o indicati:
 - a. estremi dell'autorizzazione sismica, qualora necessaria;
 - b. documentazione in materia di regolarità contributiva;
 - c. adempimenti previsti in materia di salute e sicurezza nei cantieri, ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008;
 - d. eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati.
3. Qualora nell'inoltro della pratica edilizia non siano stati individuati il Direttore dei lavori e gli eventuali tecnici incaricati oltre al progettista delle opere architettoniche, l'inizio dei lavori è subordinato all'obbligatoria comunicazione dei suddetti nominativi.
4. Qualora nell'inoltro della pratica edilizia non sia stata individuata l'Impresa esecutrice, l'inizio dei lavori è subordinato all'obbligatoria comunicazione della suddetta. È comunque ammessa l'esecuzione in proprio di opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore.
5. Le variazioni dei soggetti coinvolti nell'esecuzione dell'intervento edilizio devono essere immediatamente comunicate al Comune.
6. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa che dovranno inoltrare entro 30 giorni dall'atto di trasferimento istanza di volturazione del Permesso di Costruire.
7. I Titoli Abilitativi Asseverati (S.C.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. alternativa al P.d.C.) sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa che dovranno inoltrare entro 30 giorni dall'atto di trasferimento la comunicazione di variazione.
8. Nei casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, alla richiesta di voltura o comunicazione di variazione andrà allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto redatto nelle forme di legge. Nei casi in cui il titolo abilitativo rilasciato o depositato fosse subordinato a requisiti soggettivi del titolare, il nuovo titolare deve inoltre dichiarare di possedere i medesimi requisiti soggettivi di quello che ha presentato l'istanza o inoltrato la segnalazione/comunicazione. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto dello stesso.

9. Il Direttore dei lavori, in caso di rinuncia dell'incarico, dovrà contestualmente disporre la sospensione dei lavori e darne comunicazione al Comune allegando una relazione tecnica con asseverazione di conformità dei lavori eseguiti e una documentazione fotografica dello stato delle opere al momento della rinuncia. I lavori rimarranno sospesi fino alla comunicazione di ripresa dei lavori da parte del nuovo Direttore dei lavori.
10. In caso di revoca dell'incarico del Direttore dei lavori da parte del titolare, alla comunicazione dovrà essere allegata la nomina del nuovo Direttore dei lavori, nonché una relazione tecnica con asseverazione di conformità dei lavori eseguiti e una documentazione fotografica illustrante lo stato delle opere al momento della revoca e l'accettazione dell'incarico sottoscritto dal nuovo Direttore dei lavori. I lavori devono essere sospesi fino alla comunicazione di ripresa dei lavori da parte del nuovo Direttore dei lavori.
11. In caso di rinuncia o revoca dell'incarico dell'Impresa esecutrice, il Direttore dei lavori dispone la sospensione dei lavori trasmettendo una relazione tecnica con asseverazione di conformità dei lavori eseguiti. La sospensione sarà efficace sino alla nomina della nuova Impresa esecutrice.

Art. 20 Comunicazioni di fine lavori

1. I lavori s'intendono ultimati allorché l'edificio risulti completo in tutte le sue parti, comprese tutte le opere accessorie di finitura (quali ad esempio intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognari, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici, ecc.) tali da renderlo effettivamente agibile.
2. Il titolare del Permesso di costruire o dei Titoli Abilitativi Asseverati (S.C.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. alternativa al P.d.C.), congiuntamente al Direttore dei lavori, esclusivamente entro il termine di efficacia del titolo, deve comunicare al Comune la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica e la relativa procedura telematica disponibile sul portale del S.U.E.. Devono inoltre dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del titolo abilitativo e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità mediante certificato del Direttore dei Lavori, sottoscritto dal titolare del titolo abilitativo stesso.
3. Alla comunicazione di ultimazione lavori dovranno inoltre essere allegati:
 - a. esaustiva documentazione fotografica, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, illustrante gli interni ed esterni dell'immobile e delle sistemazioni esterne a lavori ultimati, corredata di planimetria con individuazione dei punti di scatto;
 - b. dichiarazione di avvenuto accatastamento, quando richiesto dalla legislazione vigente;
 - c. dichiarazione asseverata del direttore dei lavori che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del titolo abilitativo e di ogni altra autorizzazione o prescrizione costitutiva atto presupposto del titolo rilasciato o acquisito.
 - d. eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati (es.: copia dei frazionamenti catastali, vincoli pertinenziali e di destinazione d'uso, manleva, dichiarazione di regolare installazione delle "linee vita" da parte della ditta installatrice, etc.).
4. Con la comunicazione di fine lavori non possono essere dichiarate le tolleranze esecutive e costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.
5. Degli eventuali sopralluoghi di controllo sarà dato avviso al titolare del Titolo Abilitativo Edilizio, con indicazione del giorno e dell'ora.
6. Per quanto non disposto dal presente articolo si applicano le disposizioni del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, della L.R. n. 17 del 20 luglio 2015 e del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

7. La mancata comunicazione di fine lavori, nei termini di cui al precedente comma 2, comporta ai sensi del successivo art. 94 la sanzione di euro 516,00.

Art. 21 Occupazione temporanea e permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario.
2. Per la tutela del verde e dell'ambiente si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.

Art. 22 Comunicazione di avvio delle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, etc.

1. L'eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere preliminarmente o in corso di esecuzione dei lavori, deve essere immediatamente comunicata all'ufficio comunale competente ai fini dell'eventuale esercizio dei poteri di cui dalla normativa vigente.

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 23 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati e nel rispetto della normativa urbanistica-edilizia e di quelle aventi incidenza sull'attività edilizia.
2. Il Direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei Regolamenti e delle specifiche norme di settore.
3. Il Direttore dei lavori è il primo responsabile della regolare esecuzione dei lavori ed in virtù della posizione di garanzia assunta in merito, ha l'obbligo di esercitare un'attiva vigilanza sulle opere realizzate e garantisce, nelle forme dell'art. 29 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, il rispetto del titolo abilitativo acquisito e della normativa urbanistica ed edilizia.
4. Particolari attenzioni devono essere poste a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi, ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, nonché alla tutela del verde pubblico secondo quanto indicato al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.

Art. 24 Punti fissi di linea e di livello

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima dell'inizio dei lavori, può chiedere al Comune di effettuare apposito sopralluogo per la verifica d'ufficio dei punti fissi di linea e di livello che devono essere osservati in fase di costruzione così come, ove ne ricorra la necessità, di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione.
2. Delle operazioni di cui sopra viene redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti per presa d'atto.
3. L'esecutore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 25 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a titolo abilitativo deve essere esibito, a richiesta dell'autorità, il titolo abilitativo stesso nonché ogni altra documentazione eventualmente prevista dalla normativa vigente o dal presente Regolamento. Per la corretta conduzione dei cantieri si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente.
2. L'Impresa esecutrice deve rispettare tutte le norme in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni alle persone o cose, provvedendo ad attenuare polveri, rumori e molestie.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
5. 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.
6. I cantieri devono essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dall'apposita normativa (D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008); la loro permanenza, così come quella delle altre attrezzature di cantiere (es.: gru, impalcature, etc.), non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali.
7. Per l'impianto di cantiere e per le strutture funzionali allo stesso (servizi igienici, uffici, magazzini, etc.), non è necessaria l'acquisizione di specifico titolo abilitativo.
8. 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 dall'impresa esecutrice che ne è responsabile.
9. 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.
10. Il Direttore dei lavori è tenuto a verificare la compatibilità dei mezzi e delle strutture da utilizzare nel cantiere con le caratteristiche della viabilità pubblica di accesso. Nel caso in cui accerti una possibilità di danno, dovrà impartire le opportune disposizioni, anche limitando la portata e il tipo dei mezzi utilizzati. Ove la sede stradale, o eventuali proprietà pubbliche, fossero danneggiate a causa del passaggio dei mezzi del cantiere o nel caso si abbia disperdimento di materiali, l'Impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente alla rimozione dei materiali e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inadempimento i danni dovranno essere risarciti dall'Impresa esecutrice.
11. Nella predisposizione e conduzione dei cantieri occorre tutelare il verde pubblico. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento e/o al Regolamento comunale del verde.
12. Il responsabile del cantiere è tenuto ad impartire le opportune disposizioni atte ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, l'impresa esecutrice 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. 26 Cartelli di cantiere

1. I cantieri edili devono essere obbligatoriamente muniti di cartello di cantiere affisso in vista al pubblico in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello, costruito con materiale resistente alle intemperie, di dimensioni non inferiori a m 0,70 x 1,00, deve riportare in maniera chiaramente leggibile i seguenti contenuti minimi:
 - a. oggetto dei lavori;
 - b. estremi del titolo abilitativo che ha concesso l'avvio dei lavori (Es. P.d.C., S.C.I.A. alternativa al P.d.C., S.C.I.A., C.I.L.A.), e dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;
 - c. estremi dell'Autorizzazione Paesaggistica eventualmente rilasciata;
 - d. estremi del provvedimento in materia antisismica, qualora necessario;
 - e. le modalità di realizzazione (lavori in economia, appalto, ecc.);
 - f. importo complessivo di spesa per la realizzazione dell'opera;
 - g. data inizio lavori;
 - h. data presunta fine lavori;
 - i. generalità dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - j. generalità e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei lavori;
 - k. generalità dell'Impresa esecutrice, ovvero, indicazione che i lavori sono realizzati in economia diretta;
 - l. ogni altro dato o nominativo previsto da normative di settore.Nel caso di appalti pubblici devono essere specificati nel cartello di cantiere, oltre ai dati sopracitati, anche:
 - m. la durata prevista per la realizzazione degli interventi;
 - n. il nominativo del responsabile del procedimento;
 - o. le categorie di lavoro;
 - p. il ribasso d'asta;
 - q. l'importo per le opere a base d'asta;
 - r. l'importo per gli oneri relativi alla sicurezza.

Art. 27 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Le operazioni di scavo e di rinterro devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire la stabilità e la sicurezza dei terreni, degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze, nel rispetto della vigente normativa (D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 - N.T.C. 2018).
2. Le demolizioni sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono soggette alla presentazione di specifico titolo abilitativo edilizio, che ne definisce gli effetti e le modalità.
3. Le demolizioni e le rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi non necessitano di titolo abilitativo edilizio.
4. Nelle demolizioni ed in particolare nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone o cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamenti ai fabbricati vicini; devono inoltre essere usate attenzioni per evitare la dispersione di polveri (teloni di contenimento, continua bagnatura dei manufatti, etc.).
5. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni può essere riutilizzato, smaltito, recuperato e gestito nel rispetto del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e del D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e loro modifiche e integrazioni; è obbligo dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio conservare la documentazione relativa alla gestione dei materiali di cui sopra.

Art. 28 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, per le eventuali tolleranze nelle misurazioni di cantiere rispetto a quelle progettuali si applica quanto previsto nel D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e nella normativa regionale.

Art. 29 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose, ai sensi del Titolo I, Capo III, Sezione III - Servizio di prevenzione e protezione del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e loro modifiche e integrazioni.

Art. 30 Rinvenimenti e scoperte: ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Qualora durante l'esecuzione dei lavori dovessero emergere scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, il titolare ha l'obbligo 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. Inoltre il committente, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al 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 e di ordigni bellici inesplosi.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti i provvedimenti che le predette autorità ritengano opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle medesime autorità.
3. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 31 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, l'Impresa esecutrice e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio con la redazione di apposito verbale.
2. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'Impresa esecutrice e, in solido con questa, del titolare del titolo abilitativo.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 32 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. I materiali utilizzati nei lavori devono soddisfare i requisiti di base previsti dalla normativa U.E. n. 305 del 9 marzo 2011 e dal D.Lgs. n. 106 del 16 giugno 2017.
2. Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, devono essere rispettate tutte le prescrizioni previste dalla normativa urbanistico-edilizia vigente e dal presente Regolamento.

Art. 33 Requisiti prestazionali degli edifici

1. I requisiti prestazionali degli edifici devono rispettare la normativa vigente sull'edilizia sostenibile. In particolare, la prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari è dimostrata dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
2. Per gli edifici residenziali e non residenziali, la sostenibilità energetico-ambientale è attestata dalla certificazione energetico-ambientale e viene attuata con l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità di cui alla normativa regionale vigente, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche.
3. Per gli edifici pubblici, la certificazione di sostenibilità energetico-ambientale è garantita dall'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità di cui alla normativa regionale vigente, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche.

Art. 34 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. I requisiti e i parametri prestazionali integrativi riguardano la flessibilità d'uso delle costruzioni e si possono rinnovare nella funzione e nel significato urbano secondo la definizione di "*open building*", in linea con i concetti di recupero, riuso e riciclo in ambito urbano.
2. Per flessibilità progettuale si intende l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante il suo ciclo di vita. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma garantisce anche un minore impatto ambientale.
3. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
4. I parametri prestazionali fondamentali per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
 - a. adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
 - b. adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
 - c. evitare forme dei solai irregolari;

- d. utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- e. dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- f. utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- g. utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, super dimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- h. utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- i. adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento, posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- j. adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

Art. 35 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

- 1. Ai fini dell'incentivazione, la certificazione energetico-ambientale degli edifici residenziali e non residenziali si ottiene con l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità di cui alla normativa regionale vigente, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche.
- 2. Le forme di incentivazione sono graduate a seconda del punteggio ottenuto con l'applicazione del protocollo di riferimento.
- 3. Per favorire gli interventi di edilizia sostenibile, le forme d'incentivazione economiche e/o volumetriche, oltre a quelle previste dalla normativa vigente, sono contenute nel Regolamento comunale degli Oneri di Urbanizzazione.

Art. 36 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

- 1. Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dei cittadini dall'esposizione al radon, nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione di edifici esistenti che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno si prescrive l'adozione di tecniche costruttive atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza del radon negli ambienti confinati. E' cura del tecnico abilitato individuare le soluzioni e gli accorgimenti per il rispetto dei livelli e limiti indicati dal D.Lgs. n. 101 del 31 luglio 2020 e sue modifiche e integrazioni.
- 2. Nel caso di area soggetta a rischio di esposizione al gas Radon, devono essere adottate strategie progettuali e tecniche costruttive atte a controllare la migrazione di Radon negli ambienti confinati e deve essere previsto un sistema di misurazione della concentrazione di Radon nell'ambiente chiuso, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 101 del 31 luglio 2020 e sue modifiche e integrazioni.

Art. 37 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

- 1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo e commerciale (comprese le destinazioni direzionali non ricomprese tra le attività produttive ed industriali, quali uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre alle prescrizioni contenute nel D.M. Sanità del 5 luglio 1975, L. n. 166 del 27 maggio 1975, D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e nella normativa regionale, sono soddisfatti, con le seguenti specificazioni, gli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

2. Per locale si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.), anche se alcune di esse non raggiungono il soffitto ma hanno comunque una altezza superiore a m 2,00.
3. Un locale s'intende distinto da un altro quando la superficie della parete chiusa che lo separa è prevalente rispetto a quella aperta, salvo che uno di essi, per le sue modeste dimensioni, non risulti in modo inequivocabile come parte integrante dell'altro.
4. Sono considerati locali utili quelli in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (soggiorno, cucina, camere da letto, studio, uffici, negozi ed altri spazi destinati alla permanenza continua di una o più persone).
5. Sono considerati locali accessori, con presenza solo saltuaria di persone:
 - a. quelli interni all'abitazione, ufficio o negozio (accessori diretti) destinati a: servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, guardaroba, spogliatoio, e altri spazi senza permanenza continua di una o più persone;
 - b. quelli esterni all'abitazione, ufficio o negozio (accessori indiretti) destinati a: cantina, garage, lavanderia, soffitta, magazzino, deposito, archivio, servizi igienici, lavanderia, legnaia, e altri spazi senza permanenza continua di una o più persone.
6. Al fine di favorire il recupero e riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente al 5 luglio 1975, negli interventi di:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;non è obbligatorio che l'intervento comporti l'adeguamento alle prescrizioni di cui al D.M. Sanità del 5 luglio 1975 ed alla normativa regionale, in ordine ad altezze minime, superfici minime, rapporti aero-illuminanti e dotazione impiantistica degli alloggi; è ammesso il mantenimento delle caratteristiche esistenti nonché il miglioramento delle stesse, compatibilmente con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 38 Locali ad uso abitativo (qualità dei locali di abitazione)

38.1 Configurazione e localizzazione degli spazi

Altezza utile dei locali

1. L'altezza e l'altezza media utile dei locali utili non deve essere minore di m 2,70.
2. L'altezza e l'altezza media utile dei locali accessori non deve essere minore di m 2,40.
3. Per i locali accessori esterni (accessori indiretti) destinati a servizi igienici è prescritta un'altezza utile o altezza media utile di m 2,40 con un'altezza minima di m 2,00.
4. Per tutti gli altri locali accessori esterni (accessori indiretti) è prescritta un'altezza utile o l'altezza media utile di m 2,20 con un'altezza minima di m 1,50.
5. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio l'altezza utile è ridotta a m 2,40, con una altezza minima di m 1,50.
6. In ogni caso, la porzione di vano con altezza utile inferiore a quella prescritta, non potrà superare 1/2 della superficie complessiva del vano, con un'altezza minima di m 1,50.

7. La misurazione dell'altezza utile non tiene conto degli eventuali controsoffitti di arredo, per l'installazione di impianti, purché limitati ad una superficie massima di 1/4 della superficie di calpestio del vano, e delle cornici decorative.
8. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente al 5 luglio 1975, è consentito il mantenimento delle altezze utili legittimate purché non comportino la modifica della destinazione d'uso legittimata, fatto salvo i casi di fabbricati ricadenti in zona omogenea A ed E per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza purché sia garantita una altezza utile di m 2,40.
9. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate, può essere consentito esclusivamente per edifici tutelati o nel caso di specifica pianificazione attuativa, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.
10. Nel caso di copertura inclinata l'altezza utile minima è la media tra il punto più basso e quello più alto misurato tra il pavimento finito e l'intradosso del piano di copertura. Nei locali coperti a volta si assume come altezza utile minima quella media tra l'altezza del piano di imposta e il culmine della volta.
11. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. Nel caso in cui l'interasse delle travi emergenti all'intradosso del soppalco risulti essere < m 0,70, l'altezza al di sotto di esso è da considerarsi dal piano di calpestio al sotto trave. Per i soppalchi posti a copertura di locali sottostanti, questi ultimi devono rispettare le altezze utili sopra indicate.

Rapporti dimensionali dei locali utili

1. Le dimensioni minime dei locali utili abitabili devono rispettare i seguenti requisiti:
 - a. le lineari planimetriche devono avere dimensione minima di m 2,10, misurate nei due sensi ortogonali fino al raggiungimento della superficie minima richiesta per il singolo locale utile (es.: mq 9 o mq 14), salvo verifica grafica con apposito elaborato tecnico che dimostri la fruibilità del locale in relazione alla specifica destinazione;
 - b. le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone;
 - c. ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.
2. Per interventi su edifici esistenti, è consentita la conservazione dei locali con superficie inferiore ai minimi previsti dal precedente comma 1, purché l'unità immobiliare non sia interessata dalla riorganizzazione complessiva della distribuzione interna.
3. I soppalchi devono essere aperti almeno su un lato munito di balaustra e non possono essere delimitati verticalmente con ulteriori pareti. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato.

Localizzazione dei locali

1. È vietato realizzare alloggi nei piani interrati degli edifici.
2. L'uso abitativo dei locali seminterrati è ammesso, qualora si posseggano i seguenti requisiti:
 - a. per ciascun locale utile almeno una parete perimetrale sia completamente fuori terra rispetto al piano del terreno a sistemazione definitiva, con uno spazio antistante libero di almeno m 8,00 di profondità;
 - b. le pareti laterali contro-terra ed il solaio di calpestio siano opportunamente isolate dall'umidità.

38.2 Distribuzione e destinazione degli spazi

1. I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali utili, se non con la presenza di un antibagno, ad eccezione di quelli a servizio delle camere da letto.
2. Le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali utili se non attraverso un disimpegno.
3. Le scale interne alle singole unità immobiliari devono avere larghezza minima delle rampe non inferiore a m 0,80.
4. Gli interventi sulle scale condominiali esistenti, quando non conformi alle dimensioni previste dal D.M. LL. PP. n. 236 del 14 giugno 1989, non possono ridurre la loro larghezza ad eccezione di quanto previsto dall'art. 83 del presente Regolamento (superamento barriere architettoniche e altre misure per l'abbattimento).

38.3 Aerazione e illuminazione

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'orientamento, l'illuminazione e l'aerazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti ed alla loro destinazione.
2. L'illuminazione diurna e l'aerazione dei locali utili deve essere naturale e diretta.
3. 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 e aerazione dei piani di utilizzazione.
4. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
5. I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le aperture di locali utili si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate panoramiche amovibili, totalmente trasparenti e apribili, per una superficie non inferiore a 1/8 della somma della superficie di calpestio del locale utile principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 50% della superficie di calpestio della veranda.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito il mantenimento delle minori superfici trasparenti ed aeranti quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edificio e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o un peggioramento dei rapporti aero-illuminanti esistenti.
7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadenti in zona omogenea A ed E è comunque consentita la riduzione delle superfici aero-illuminanti fermo restando il limite di 1/12 della superficie aero-illuminante rispetto a quella di calpestio dei locali medesimi, anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso a residenza.
8. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio si assume come rapporto aero-illuminante minimo 1/12.
9. L'"angolo cottura", è parte integrante del soggiorno o del pranzo.
10. Gli "spazi di cottura" devono essere muniti di idoneo impianto di aspirazione e trattamento fumi ed esalazioni.
11. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a mq 0,40.

12. L'impianto di aerazione forzata nei bagni ciechi dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 39 Uffici, studi professionali e locali commerciali

39.1 Configurazione e localizzazione degli spazi

Altezza utile dei locali

1. Per i locali utili l'altezza utile o l'altezza media utile è pari a m 2,70 per gli uffici e per gli studi professionali.
2. Per i locali utili l'altezza utile o l'altezza media utile è pari a m 3,00 per le attività commerciali.
3. Per i locali accessori interni (accessori diretti) l'altezza utile o l'altezza media utile è pari almeno a m 2,40.
4. Per i locali accessori esterni (accessori indiretti) destinati a servizi igienici è prescritta un'altezza utile media di m 2,40 con un'altezza minima di m 2,00.
5. Per tutti gli altri locali accessori esterni (accessori indiretti) è prescritta un'altezza utile di m 2,20 con un'altezza minima di m 1,50.
6. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio l'altezza utile è ridotta a m 2,40 con un'altezza minima di m 1,50.
7. Ad esclusione dei casi di cui al comma 5, in nessun punto dei locali utili e accessori interni (accessori diretti) l'altezza utile può essere inferiore a m 2,20.
8. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio è consentito il mantenimento delle altezze utili esistenti purché non comportino la modifica della destinazione d'uso legittimata, fatto salvo i casi di fabbricati esistenti ricadenti in zona omogenea A per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso ad ufficio o usi ad essi equiparati e compatibili con la residenza (artigianato di servizio, etc.) purché sia garantita una altezza utile di m 2,40.
9. In ogni caso la porzione di vano con altezza utile inferiore non potrà superare 1/2 della superficie complessiva del vano.
10. La misurazione dell'altezza utile non tiene conto degli eventuali controsoffitti di arredo, purché limitati ad una superficie massima di 1/4 della superficie di calpestio del vano e delle cornici decorative.
11. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente (rif. Allegato IV del D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008) può essere consentito esclusivamente per edifici tutelati o nel caso di specifica pianificazione attuativa, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.

Localizzazione dei locali

1. È vietato l'uso ad uffici e usi commerciali dei locali utili posti al piano interrato, ad esclusione delle zone omogenea A, nei limiti ed alle condizioni della normativa di settore in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza, sorveglianza, antincendio e acustica.

2. L'eventuale uso ad uffici e usi commerciali dei locali utili posti al piano seminterrato è ammesso qualora si posseggano i seguenti requisiti:
 - a. per ciascun locale utile almeno una parete perimetrale sia completamente fuori terra rispetto al piano del terreno a sistemazione definitiva, con uno spazio antistante libero di almeno m 8,00;
 - b. le pareti laterali contro-terra ed il solaio di calpestio siano opportunamente isolate dall'umidità;
 - c. nei casi in cui ricorrano le condizioni dettate dall'art. 65 del D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008.
3. L'utilizzazione dei locali seminterrati ad attività che prevedano la presenza continuativa di lavoratori subordinati o ad essi equiparati è subordinata a specifico atto autorizzativo di deroga rilasciato dall'autorità sanitaria competente.
4. Nel caso di attività soggette a deroga, quali cucine per attività di ristorazione, pubblici esercizi, laboratori artigianali, sono requisiti di riferimento: altezza minima dei locali m 3,00, e comunque adeguata alla presenza di impianti e attrezzature, assenza di emissioni nocive, fattore medio di luce diurna non inferiore all'1% (fatti salvi valori maggiori per specifiche attività lavorative).
5. I locali seminterrati o interrati privi dei requisiti di cui ai precedenti punti non costituiscono spazi agibili ma possono essere adibiti a locali senza permanenza continuativa di persone e, se dotati dei requisiti di altezza minima m 2,40 e di idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a spogliatoi nonché a servizi igienici.

39.2 Distribuzione e destinazione degli spazi

1. Tutte le unità immobiliari devono essere provviste di almeno un servizio igienico dotato di un lavabo e vaso wc a suo uso esclusivo, debitamente disimpegnato, fatto salvo il caso di unità commerciali all'interno di centri commerciali dove tale requisito può essere soddisfatto dal blocco servizi comuni alla struttura.
2. Le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali utili se non attraverso un disimpegno.

39.3 Aerazione e illuminazione

1. I locali utili destinati ad attività commerciali e uffici o usi ad essi equiparati devono essere dotati di sufficienti condizioni di illuminazione e aerazione naturali stabilite in 1/8.
2. In alternativa o ad integrazione del predetto requisito tutti i locali devono essere dotati di dispositivi che consentano un'illuminazione e aerazione artificiali adeguate a salvaguardare la salute e la sicurezza degli utilizzatori.
3. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a mq 0,40.
4. L'impianto di aerazione forzata nei bagni ciechi dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dall'art. 18 della L. n. 166 del 27 maggio 1975.
5. In tutti i casi di aerazione artificiale, l'aria emessa dovrà essere opportunamente trattata con scarico posizionato in modo da non arrecare disturbo o inquinamenti ai locali circostanti ed agli spazi pubblici adiacenti.

Art. 40 Sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione

1. Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 ed ogni prodotto della combustione devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente come previsto dall'art. 5 del D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993 e ss.mm.ii..
2. E' possibile derogare a quanto stabilito nei casi in cui:
 - a. si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente al 31 agosto 2013, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata, si precisa che il terminale di evacuazione deve attenersi specificatamente alle modalità previste dalla norma UNI 7129;
 - b. l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 1 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;
 - c. il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto;
 - d. si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi a condensazione;
 - e. vengono installati pompe di calore a gas o uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.
3. Per accedere alle deroghe previste al comma 2 è obbligatorio:
 - a. nei casi di cui alla lettera a), installare generatori di calore a gas a camera stagna il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera a), del D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009;
 - b. nei casi di cui alle lettere b), c), e d), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;
 - c. nel caso di cui alla lettera e), installare pompe di calore a gas o generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore a gas, comprese quelle dei generatori ibridi, che abbiano un rendimento superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera b), del D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009;
 - d. in tutti i casi, posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129 e successive modifiche e integrazioni.
4. L'evacuazione dei prodotti della combustione o dei fumi, vapori e odori prodotti da apparecchi di cottura e assimilabili deve avvenire a tetto salvo le ipotesi di deroga previste dalla UNI 7129-3; nel centro storico cittadino le ipotesi di deroga alla canalizzazione in canne fumarie con sbocco al tetto non soggetti a vincolo culturale e monumentale dovranno acquisire il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio di cui all'art. 5.
5. Il modulo procedimentale per accedere al sistema derogatorio sopra indicato è il Parere preventivo.
6. Sono fatti salvi gli ulteriori obblighi di cui al D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993 e normativa di settore.

Art. 41 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. I dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") debbono essere realizzati seguendo le disposizioni previste dalla normativa vigente.

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art. 42 Strade

1. La realizzazione di strade, piazze, percorsi e aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada, la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano.
2. Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno essere progettate secondo quanto previsto dalla normativa vigente e qualora previste a fondo cieco dotate di uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12,00 per i tessuti residenziali e m 25,00 per i tessuti ove insistono attività produttive.
3. Le pavimentazioni stradali dovranno utilizzare prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti, mentre nelle strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali adeguati alle caratteristiche tipo-morfologiche del contesto.
4. Nella realizzazione di strade, sia interne che esterne alle aree urbane, particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale mediante un adeguato uso del verde, con piantagione di specie vegetali locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti) o con realizzazione di siepi. A tale riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.
5. La segnaletica, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente.
6. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati curando non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica, nel rispetto della normativa vigente.
7. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a. alla pavimentazione;
 - b. alla manutenzione e pulizia;
 - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f. all'illuminazione, nei casi previsti.
8. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre prevedere, canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere le reti tecnologiche dei servizi pubblici da realizzare in modo da agevolare i futuri allacciamenti delle utenze.
9. Nella realizzazione di scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche, informatiche e telefoniche, fognature, etc.) o per qualsiasi altro motivo, se ricadono nell'area di pertinenza delle piante, ed in particolare nel caso di scavi continui che interessano alberature stradali, la ditta esecutrice dei lavori deve comunque attuare le precauzioni per tutelare gli apparati radicali degli alberi.

10. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o riparare condutture del sottosuolo, costruire e riparare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo o sottosuolo pubblico senza l'autorizzazione del competente ufficio comunale.

Art. 43 Portici

1. La definizione di portico è riportata al numero 41 dell'Allegato A del presente Regolamento.
2. I portici e percorsi coperti, pubblici o di uso pubblico, devono avere una larghezza utile non inferiore a m 2,50 ed un'altezza non inferiore a m 3,00, inoltre devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'integrazione o il completamento dei percorsi porticati destinati a pubblico transito deve assicurare il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini. Le dimensioni, la tipologia e le caratteristiche, sia del fronte esterno che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
4. Le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature di porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, inoltre in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti impieghi di specifici materiali e colori.

Art. 44 Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili individuando i tracciati e le connessioni viarie, in sede di redazione degli strumenti urbanistici. Le piste ciclabili debbono essere realizzate sulla base delle prescrizioni tecniche contenute nel D.M. n. 557 del 30 novembre 1999 e s.m.i., nel D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i. e nel D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 e s.m.i..
2. La pavimentazione sia in area urbana che in area agricola deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo e coerente con il contesto in cui il percorso si inserisce.
3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti.
4. Le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, devono essere elemento di qualificazione di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico e strumento di fruizione "lenta e leggera" dello spazio agricolo.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione devono garantire:
 - a. l'individuazione di itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - b. negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e/o il deposito di biciclette.
6. In prossimità delle sedi delle stazioni ferroviarie e dei principali nodi di interscambio veicolare, in coerenza con il PUMS (Piano Urbano di Mobilità Sostenibile), deve essere prevista la realizzazione di velostazioni, ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l'assistenza tecnica e l'eventuale annesso servizio di noleggio biciclette.

Art. 45 Aree per parcheggio

1. Le aree di parcheggio pubblico o ad uso pubblico sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano e devono rispettare le prescrizioni previste dalla normativa vigente.
2. La realizzazione di aree di sosta pubbliche o ad uso pubblico deve prevedere la dotazione di parcheggi necessari anche rispetto ai diversi tipi di domanda, favorendo ove possibile la condivisione degli spazi a parcheggio in diverse fasce orarie, deve inoltre perseguire l'obiettivo di compatibilità ambientale e attenuazione dell'inquinamento visivo ambientale, mitigando l'impatto mediante:
 - a. l'uso di alberi e arbusti appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti) a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, e articolando l'impianto con zone d'ombra e di servizio. Per assicurare l'ombreggiamento gli alberi dovranno essere disposti prevalentemente con un allineamento est-ovest, eventualmente modificando la disposizione degli stalli. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento;
 - b. la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti al fine di massimizzare la permeabilità del suolo, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere;
 - c. il recupero delle acque piovane nelle superfici pavimentate, prevedendo a tale scopo, ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde, la realizzazione di un reticolo di raccolta delle acque meteoriche;
 - d. l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture (cfr. art. 63 del presente Regolamento);
 - e. la realizzazione di adeguate aree di sosta per motocicli, per biciclette con le eventuali connesse infrastrutture elettriche per la ricarica degli stessi.
3. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto devono essere dotati di adeguati spazi di attesa dalla strada pubblica.
4. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad mq 1 ogni mc 10 di costruzione, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150 del 17 agosto 1942 così come modificato dalla L. n. 122 del 24 marzo 1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Art. 46 Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere.
2. La progettazione delle piazze e delle aree pedonalizzate dovrà essere volta ad un'adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale; deve comunque essere posta particolare cura in riferimento a:
 - a. all'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico. L'uso del verde, gli elementi d'arredo così come le pavimentazioni e l'illuminazione, devono concorrere, quali elementi di una progettazione organica, a definire un'elevata qualità urbana. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento;
 - b. all'organizzazione spaziale, tesa alla molteplicità e alla compatibilità degli usi, volta a favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata, con particolare riguardo per la mobilità dei diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani;
 - c. all'illuminazione esterna per assicurare la fruizione in funzione delle diverse attività previste con impianti di adeguata intensità e diffusione della luce notturna, e rispondere ad esigenze di sostenibilità e risparmio energetico, di qualità ed estetica sia dei corpi illuminanti che dell'effetto d'insieme prodotto;

- d. al trattamento delle superfici, che devono assicurare un idoneo smaltimento delle acque piovane ed essere pertanto sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche. Al fine di evitare i ristagni d'acqua, può essere prevista, oltre alle griglie, ai pozzetti e alle canaline di raccolta delle acque, la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti conformi al contesto storico-architettonico;
- e. i materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, che devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Art. 47 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico, di dimensioni tali da permettere una agevole percorribilità e comunque in conformità alla normativa vigente. L'esecuzione dei marciapiedi, può essere realizzata anche dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, secondo le modalità indicate dall'Ufficio competente.
2. Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, l'adeguamento alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 e dal D.M. n. 236 del 14 giugno 1989, è consentito, previo parere degli Uffici competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m 1,20 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza. Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

Art. 48 Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni o alle costruzioni stesse è consentito tramite passi carrabili, per le cui caratteristiche e dimensioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente.
3. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità e sicurezza nelle fasi di ingresso e uscita. In particolare:
 - a. le uscite dai locali interrati o seminterrati posti ad una quota altimetrica inferiore a quella del marciapiede o della strada devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali la cui pendenza massima consentita è pari al 5%. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il limite della carreggiata deve esservi una distanza pari ad almeno m 5,00;
 - b. le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici dovranno essere progettate con una pendenza non superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90;
 - c. l'eventuale cancello dovrà essere arretrato di m 5,00 rispetto al limite della carreggiata, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla normativa vigente;
 - d. nelle uscite, esistenti o di nuova realizzazione, se munite di portone basculante, questo deve essere del tipo a filo muro con apertura, sia manuale che automatizzata, a totale rientro all'interno del vano in modo tale da non creare ostacolo o pericolo a pedoni o automezzi.

4. I passi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; in caso di loro modifica, gli stessi devono essere adeguati alla normativa vigente. Possono inoltre essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari compatibilmente alle prescrizioni della normativa vigente, valutando la reale fattibilità a vantaggio della sicurezza per la circolazione.
5. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di accesso e manovra dei mezzi pesanti inerenti all'attività produttiva.

Art. 49 Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato

1. Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio, sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui all'art. 67 del presente Regolamento.
2. 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. indicazioni toponomastiche e cartelli indicatori, qualora i sostegni verticali costituiscano impedimento alla circolazione ivi compresa quella ciclabile e pedonale;
 - b. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica, telecamere di videosorveglianza;
 - 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. ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione e all'arredo degli spazi pubblici e pubblica utilità.
3. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
4. Nel caso di riqualificazione 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 Comune che prescriverà i provvedimenti opportuni. 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. 50 Recinzioni

1. Le recinzioni devono essere coerenti con il contesto urbano, sia per tipologia che per materiali impiegati ed essere realizzate secondo quanto disposto dalla normativa vigente. E' fatta salva la facoltà del Comune di imporre distanze maggiori per garantire e migliorare la sicurezza stradale o per realizzare allineamenti con le recinzioni preesistenti.
2. La costruzione o il rifacimento delle recinzioni deve:
 - a. tenere conto per allineamento e caratteristiche tipologiche e costruttive delle recinzioni contigue, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via;
 - b. coordinarsi con le caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza;
 - c. avere un'altezza non superiore a m 3,00. Sono ammesse altezze superiori solo se dettate da specifiche norme di sicurezza e previo rispetto delle distanze;

- d. prevedere uno spazio facilmente accessibile dalla strada adatto ad ospitare i contenitori condominiali per la raccolta differenziata; a protezione di tale spazio è ammessa la realizzazione di pensiline, tettoie o comunque modesti manufatti purché non aggettino su spazi pubblici;
 - e. prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori per le utenze e quanto altro necessario per l'allacciamento ai servizi a rete dell'immobile recintato.
3. È vietato l'uso del filo spinato e di recinzioni elettriche.
4. I cancelli pedonali devono aprirsi all'interno della proprietà; è ammessa la realizzazione di pensiline o tettoie a protezione degli stessi con profondità non superiore a m 1,50, altezza inferiore a m 3,00 e larghezza pari a quella del passaggio pedonale, con un minimo garantito di m 1,50.
5. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originarie, o di elementi storici o storicizzati tipici della tradizione locale, così come la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.
6. Sono fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

Art. 51 Numerazione civica

- 1. Ogni accesso che dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico; il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'Amministratore del condominio.
- 2. In particolari zone di pregio che il Comune intende salvaguardare, l'indicatore del numero civico può essere fornito da quest'ultimo, con spese a carico del proprietario beneficiario.
- 3. Restano ferme le prescrizioni previste dalla normativa vigente e da quelle previste dal Regolamento Comunale per la toponomastica e la numerazione civica.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 52 Aree verdi

- 1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
- 2. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde possibilmente arborato, anche al fine di ridurre l'isola di calore.
- 3. Il progetto delle sistemazioni a verde, le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine, così come la progettazione delle aree e delle specie sono regolate dalla normativa vigente. In ogni caso, è da evitare l'uso di specie vegetali esotiche invasive o idroesigenti e/o fortemente allergeniche.
- 4. Le aree a parcheggio all'aperto non devono essere conteggiate nelle zone sistemate a verde, anche nel caso di pavimentazioni con materiali che consentano la crescita del manto erboso e sistemate con arbusti/alberi vari tra gli stalli.

5. Il verde è soggetto al rispetto della normativa vigente pertanto, per la sua pianificazione, progettazione e gestione il Comune si avvale possibilmente di tecnici competenti in materia.

Art. 53 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico-culturale, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione, così come definita dalla normativa vigente.
2. La cura e salvaguardia degli alberi monumentali e delle formazioni vegetali monumentali delle Marche dovrà essere effettuata secondo le linee guida statali.

Art. 54 Orti urbani

1. L'orto urbano è un appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, destinato esclusivamente alla coltivazione per uso domestico di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le competenze agronomiche dei cittadini.
2. Si rimanda al Regolamento comunale per la gestione degli orti urbani.

Art. 55 Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Il Comune attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali, con l'obiettivo di riattivare un rapporto virtuoso tra la "città" e la "campagna", di perseguire il recupero del patrimonio territoriale, del paesaggio culturale e degli equilibri ambientali attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative, di tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio.
2. Il Comune, sulla base dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso l'individuazione e la realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili in conformità alla normativa vigente.
3. Ogni intervento di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente con il disegno di insieme e con la trama del paesaggio e quindi corredato da idonee analisi paesaggistiche al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.

Art. 56 Sentieri

1. Gli interventi di sistemazione e/o rifunzionalizzazione, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinate vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

Art. 57 Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo, così come negli interventi di nuova costruzione o su fondi e/o su edifici esistenti, che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc.), deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente; gli interventi di cui sopra devono comportare comunque un livello d'impermeabilizzazione possibilmente basso, adottando eventualmente misure per la gestione sostenibile delle acque meteoriche o altri interventi mitigativi (ad es. piantagione d'alberature). Per le opere e gli interventi edilizi comportanti la trasformazione del suolo e la variazione della permeabilità superficiale si applica quanto disposto dalla D.G.R. n. 53 del 27 gennaio 2014 per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali.
2. Tutte le opere devono garantire l'opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive, mediante la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio con opportuni sistemi di isolamento, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo. Non si possono realizzare edifici su terreni che in precedenza siano stati utilizzati come discariche o deposito di altro materiale insalubre, che abbia potuto inquinare il suolo se non dopo aver completamente bonificato e risanato l'area contaminata.
4. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
5. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono risultare intrinsecamente asciutte e devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini con dimensioni minime di m 0,20 netti e massime di m 0,80 netti.
6. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente.
7. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
8. Ove possibile, fatto salvo quanto sopra, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
9. La misurazione della permeabilità dei suoli è effettuata secondo quanto schematizzato nell'Allegato 1 al presente regolamento.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 58 Approvvigionamento idrico

1. Ogni edificio deve essere dotato di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.

2. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.) del Gestore del Servizio per gli insediamenti allacciati alla rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. Per gli insediamenti non serviti dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile l'acqua può essere prelevata da pozzi freatici privati ed utilizzata per fini potabili purché risulti conforme ai requisiti fissati della normativa vigente. I pozzi destinati ad accogliere acqua potabile devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente e in modo da impedire le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
4. Per l'approvvigionamento idrico per fini non idropotabili attraverso l'emungimento da acque sotterranee nonché per le modalità di realizzazione dei pozzi si rimanda alla normativa vigente.
5. Al fine di perseguire il risparmio e l'uso razionale della risorsa idropotabile, è auspicabile che ogni edificio sia servito, ove possibile, da reti idriche duali per fini non potabili, alimentate dal recupero delle acque meteoriche.

Art. 59 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e delle acque reflue.
2. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento del Servizio Idrico Integrato¹ (S.I.I.) del Gestore del Servizio per gli insediamenti allacciati alla rete di pubblica fognatura.
3. Per gli insediamenti non serviti da pubblica fognatura si applicano le disposizioni della normativa vigente e del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A).

Art. 60 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento Comunale per la Gestione dei Rifiuti urbani.
2. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni di interi edifici devono essere individuati, all'interno degli edifici o nelle relative aree pertinenziali, spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con il gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.
3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati ai sensi della normativa vigente.

Art. 61 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, degli impianti per la derivazione d'utenza. La realizzazione, la modifica e l'esercizio delle linee è assoggettata alla normativa vigente.
2. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata al Gestore del Servizio.

3. Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Art. 62 Distribuzione del gas

1. La realizzazione, la modifica e l'esercizio delle linee è assoggettata alle autorizzazioni e ai procedimenti fissati dalla normativa vigente. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata al Gestore del Servizio.
2. L'impianto di bombole di G.P.L. deve essere sempre posizionato all'esterno del locale nel quale si trova l'apparecchio di utilizzazione.
3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti a gas sono regolati dalla normativa vigente in materia.

Art. 63 Ricarica dei veicoli elettrici

1. Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, deve essere predisposto l'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio, coperto o scoperto, in conformità alla normativa vigente, come di seguito indicato:
 - a. per gli edifici non residenziali:
 - deve essere garantito almeno un punto di connessione, arrotondato all'unità superiore, ogni otto stalli di parcheggio, ferma restando l'installazione di almeno un punto di connessione;
 - nei parcheggi multipiano deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area confinata per piano, ferme restando le misure di cui al punto precedente;
 - nei parcheggi scoperti a raso o in quelli coperti mono-piano che prevedano aree confinate con accessi separati, deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area.
 - b. per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative:
 - deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20% di quelli totali.
2. Ogni box per auto, sia esso, pertinenziale o no, ubicato negli edifici di cui sopra, deve essere dotato di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Art. 64 Telecomunicazioni

1. L'installazione, la manutenzione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione è soggetta al rispetto della normativa vigente.
2. Ogni impianto di telecomunicazione dovrà essere progettato riducendo l'impatto visivo e utilizzando accorgimenti architettonici tali da:
 - a. preservare il paesaggio urbano e rurale;
 - b. impiegare materiali e verniciature in grado di armonizzarsi con edifici o strutture limitrofe;
 - c. limitare sbracci, ballatoi o qualunque altro elemento di sostegno degli elementi radianti;

- d. mascherare i vani di alloggiamento della strumentazione tecnica mediante l'utilizzo di tipologie edilizie locali o di idonea vegetazione.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 65 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il Comune riconosce nella qualità architettonica ed urbanistica un valore fondamentale per il perseguimento dello sviluppo sostenibile.
2. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto urbano ed ambientale.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, le loro parti e le relative aree di pertinenza in condizioni di pubblico decoro, d'idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità realizzando tutti gli interventi necessari ogni qual volta se ne ravvisi la necessità.
4. In particolare i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne.
5. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne, le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali che risultino in disuso o in stato di abbandono.
6. L'amministrazione comunale può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari e da prescrivere ai proprietari degli immobili. Può peraltro ordinare loro di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando si ravvisi un pericolo per l'incolumità delle persone.
7. In caso di accertate carenze manutentive, tali da compromettere le condizioni di agibilità, il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene l'amministrazione comunale ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori necessari ad eliminare tali inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere commisurato all'entità delle carenze riscontrate. In caso di inottemperanza, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti comunali, sarà disposta l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubblica previsti dalla normativa vigente.
8. Contribuiscono al decoro le sistemazioni esterne ai fabbricati e pertanto detti elementi devono essere esplicitati nel progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
9. 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, in particolare:
 - a. 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 e la eventuale raccolta delle acque piovane;
 - b. I proprietari delle aree e/o degli edifici dismessi e in disuso devono provvedere alla costante custodia e alla manutenzione degli stessi, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di

pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti;

- c. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione; in presenza di materiali tossici, nocivi, pericolosi si dovrà provvedere al loro smaltimento e/o messa in sicurezza;
 - d. Nelle aree all'aperto si deve evitare il deposito incontrollato di qualsiasi materiali e rifiuto e ristagni d'acqua, anche al fine di non favorire la proliferazione di animali o insetti nocivi.
10. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, impianti per lavorazioni, serbatoi, linee di raccolta e di smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
11. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determini pericolo per la sicurezza, per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i proprietari ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia, manutenzione e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.

Art. 66 Modalità di mantenimento dello stato di conservazione dei luoghi e della fauna

1. La conservazione della vita selvatica e dell'ambiente naturale e la protezione di particolari specie presenti anche negli ambienti urbanizzati (zoocenosi caratterizzate da specie antropofile o sinantropiche che per le loro caratteristiche etologiche sono riuscite ad adattarsi in maniera efficace alle diverse tipologie di ambienti antropici) è tutelata secondo la normativa vigente.
2. Al fine di favorire le specie utili occorre adottare i seguenti accorgimenti che, realizzando un approccio selettivo, impediscono l'uso dei fori da parte delle specie problematiche (piccioni, tortore, gabbiani, ecc.) senza comportare per queste ultime, intrappolamenti, perforazioni e altre crudeltà. Tali accorgimenti sono i seguenti: i fori, le aperture, i comignoli, le sporgenze, le pensiline, devono essere muniti di reti protettive, dissuasori o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di piccioni o di animali che comunque possano provocare problemi di igiene e decoro, usando una maglia in rete rigida non inferiore a cm 6 ovvero barriere contenenti un foro di cm 6 nel terzo inferiore della barriera oppure l'inserimento nella cavità di un "tondino" verticale posizionato centralmente.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere preventivamente verificata l'assenza di avifauna.
4. Le azioni volte all'occlusione dei siti riproduttivi vanno attuate nella stagione non riproduttiva privilegiando il periodo invernale (novembre-febbraio). Qualora sia necessario effettuare questi interventi nelle stagioni riproduttive (orientativamente da marzo a luglio) occorre, da parte di esperti in materia, verificare l'assenza di nidi attivi e di tane, indicando eventualmente le azioni di salvaguardia degli animali e dell'igiene pubblica. Al di fuori della stagione migratoria, qualora siano presenti nidi di rondini, rondoni e balestrucci non salvaguardabili, gli stessi dovranno essere sostituiti con idonei nidi artificiali con sottostante basetta di contenimento del guano.
5. Le grandi superfici trasparenti devono risultare poco riflettenti oppure traslucide al fine di evitare collisioni da parte di avifauna.
6. Gli edifici anche di piccole dimensioni che risultino da ubicare presso sistemi naturali/vegetazionali (es. corsi d'acqua, parchi, boschi) e/o rotte potenziali di migrazione dell'avifauna prevalentemente costituiti/rivestiti, di superfici trasparenti e/o riflettenti, devono essere dotati di idonee marcature o strutture che ne permettano l'individuazione da parte dell'avifauna (es. nervature, frangisole, tende).

7. I bacini idrici, quali vasche e invasi di raccolta di acque, di canaline di drenaggio e di canali, con sponde ripide devono essere dotati di idonee soluzioni quali rampe e gradini di risalita per la piccola fauna e le persone che dovessero cadervi dentro.

Art. 67 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici debbono essere integrate con l'ambiente in cui sono inserite, in particolare con gli edifici circostanti. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed organico con tutta l'estensione della facciata, con gli edifici circostanti, con l'ambiente urbano e col paesaggio.
3. 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 dell'unità edilizia stessa.
4. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
5. La scelta dei colori da usare nelle tinteggiature deve attenersi alle indicazioni fornite dal Piano del colore e ove non disponibile è da concordarsi preventivamente con il Comune sulla base di campioni di tinta dati in loco, inoltre deve di norma essere riferita:
 - a. Al recupero negli edifici di pregio o tipici, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti valutando per un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata;
 - b. Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere; qualora la ripresa risultasse visibile è fatto obbligo di ritinteggiare l'intera facciata.
6. Gli impianti tecnologici e di distribuzione in rete, sui fronti degli edifici, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, sui fronti interni o in quelli meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti, i Gestori dei servizi devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà avendo cura di ripristinare lo stato originario.
7. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate gli impianti tecnologici esterni di qualsiasi natura devono essere rimossi; in caso di documentata impossibilità, riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente. Devono essere, inoltre, attuati gli eventuali interventi di tutela della fauna indicati all'art. 66.
8. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
9. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
10. Le modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti di pregio o tipici, quando ammesse dallo strumento urbanistico, debbono rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni dei varchi murari; in particolare le nuove aperture debbono essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

11. I fori di ventilazione da realizzare in facciata ovvero le griglie di protezione, non debbono interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte.
12. Le nicchie per l'alloggiamento di contatori e simili, poste nelle facciate o in muretti e recinzioni, dovranno avere sportello metallico raso muro, intonacato e tinteggiato come la facciata o, in presenza di edifici a faccia a vista, essere rivestito con lo stesso mattone; tali manufatti dovranno essere posti in modo tale da non turbare l'armonia del prospetto, non interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte né tantomeno con le cancellate.
13. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione, modificare, semplificare o eliminare gli eventuali elementi di pregio architettonico, ovvero tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati e ogni altro elemento che orna le facciate.
14. Nel caso sia consentita la demolizione o la trasformazione degli immobili, il Comune può prescrivere che gli elementi di pregio, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio, in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni.
15. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà e puntuale verifica tecnica, disporre l'applicazione temporanea o permanente sul fronte delle costruzioni dei manufatti indicati nell'art. 49 del presente Regolamento.
16. Per tutti gli interventi su paramenti murari di edifici posti all'interno del perimetro del Centro Storico, si rimanda a quanto prescritto nella "Guida agli Interventi" del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.

Art. 68 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio non devono costituire pericolo per le persone o le cose e sono disciplinati come segue:
 - a. **balconi**: possono sporgere fino a m 1,50 purché posti ad una altezza superiore a m 3,50 dal piano del marciapiede o a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a m 10,00;
 - b. **parapetti o ringhiere**: devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, devono avere un'altezza minima di m 1,05 e massima di m 1,50 misurata dal piano del pavimento all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto o ringhiera e devono presentare una idonea resistenza agli urti ed alla spinta e non essere scalabili;
 - c. **pensiline di protezione degli accessi posti sulla recinzione**: possono sporgere, limitatamente alla larghezza dell'accesso, non oltre cm 50 sul marciapiede e dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m 2,40 dal suolo;
 - d. **pensiline di protezione dei portoni**: possono sporgere, limitatamente alla larghezza del portone, dal filo di facciata non oltre cm 50, sul marciapiede e dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m 2,40 dal suolo;
 - e. **vetrate, sportelloni, persiane, gelosie, avvolgibili con apparato a sporgere e simili**: possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,80 dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale;
 - f. **porte**: devono aprirsi verso l'interno dell'edificio; qualora, per il rispetto di normative specifiche, ciò non sia possibile, devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo di facciata in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di uso pubblico. In caso di impossibilità è consentita una sporgenza massima di cm 20 rispetto al filo di facciata che dovrà essere opportunamente segnalata;
 - g. **lampioni e lampade fisse**: nelle vie o nelle piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m 2,80 se contenute entro cm 30 all'interno del filo del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista;

- h. decorazioni e aggetti degli edifici:** nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m 2,80 non possono superare più di cm 12 il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm 5;
 - i. cornici, davanzi, inferriate:** non possono sporgere oltre cm 10, fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede o di m 2,80 dal piano stradale;
 - j. tende:** l'apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentita quando non intralcino il libero transito. Le tende aggettanti sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiedi tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto delle tende deve essere inferiore di cm 50 rispetto alla larghezza del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,40 dal suolo. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio del relativo titolo abilitante è subordinato al nulla-osta della competente soprintendenza.
- 2.** All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano del marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a m 2,40 con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a m 2,20.

Art. 69 Allineamenti

- 1.** Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati negli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 70 Piano del colore

- 1.** Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata. Sino alla redazione del Piano del colore i campioni di tinta devono essere obbligatoriamente concordati con il S.U.E..

Art. 71 Coperture degli edifici

- 1.** Gli elementi emergenti oltre la copertura quali canne fumarie e comignoli dovranno essere, per forma e rivestimento, congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 2.** La realizzazione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dimensionali necessari per consentire l'accesso in copertura o per il rispetto dei rapporti di aero-illuminanti minimi prescritti dalle norme per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetti abitabili ed a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico.
- 3.** Le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e discendenti pluviali per la raccolta delle acque meteoriche in numero e sezione sufficiente per riceverle e smaltirle. I pluviali devono essere dotati di terminali indeformabili in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione della parte basamentale per un'altezza di almeno m 2,00.
- 4.** È vietato immettere nei canali di gronda e nei pluviali acque luride e qualsiasi liquido d'altra origine.
- 5.** La copertura verde costituisce un elemento innovativo di integrazione del verde in architettura, e può divenire un dispositivo funzionale del progetto architettonico e ambientale.

Art. 72 Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.
2. È vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe o interne al centro urbano.

Art. 73 Griglie ed intercapedini

1. Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità e garantire la salubrità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata di almeno cm 20 che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata, dotata di cunetta che deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm 20, nonché di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
4. Le intercapedini devono essere opportunamente dotate di griglie in materiale staticamente idoneo a sopportare carichi pedonali e veicolari, a seconda dell'uso del soprassuolo e realizzate con maglie "antitacco".
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombre da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami.
6. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è soggetta a preventiva concessione comunale.
7. Per la realizzazione di intercapedini, sia nel caso di edifici di nuova edificazione sia nel caso di intervento di adeguamento di edifici esistenti, si definiscono le seguenti linee applicative:
 - a. Il limite dimensionale massimo è pari a m 1,20 netti, fatte salve specifiche deroghe derivanti dalla applicazione di prescrizioni espressamente indicate in sede di esame progetto ai fini della sicurezza antincendio, nel caso in cui le intercapedini sono utilizzate per il posizionamento e la canalizzazione degli impianti tecnologici dell'edificio. In tal caso deve essere prodotto lo schema progettuale degli impianti, redatto ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008 *"Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), della Legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"*;
 - b. Il limite dimensionale massimo è pari a m 0,80 netti, nel caso di intercapedine destinata esclusivamente alla aerazione;
 - c. Il limite dimensionale massimo è pari a m 1,50 netti, nel caso in cui le intercapedini sono realizzate, anche per l'eventuale posizionamento e la canalizzazione degli impianti tecnologici dell'edificio, al di sotto dell'edificio.

Art. 74 Accessi in trincea

1. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza dell'edificio non tiene conto delle maggiorazioni corrispondenti agli accessi esterni, carrabili e pedonali, ai piani interrati e seminterrati, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3,00 gli accessi carrabili e m 1,20 quelli pedonali.
2. Fatto salvo il rispetto della normativa in materia antincendio, per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso esterno in trincea carrabile ed un solo accesso in trincea pedonale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente.

Art. 75 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici

1. Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici, gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiandone la centralizzazione.
2. Le antenne e parabole possono essere collocate solo in copertura ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per renderle meno visibili dagli spazi pubblici. La dimensione di tali apparati dovrà essere per quanto possibile contenuta, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di ricevimento del segnale.
3. Non sono consentite, anche nel caso che si intenda o si debba adeguare e/o sostituire antenne o parabole esistenti, installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, su essenze arboree, su elementi facenti parte di impianti di protezione da scariche atmosferiche e di protezione antincendio, ovvero su impianti pubblici di qualunque natura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
4. Le parabole dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte. Gli apparati di corredo (scatole di amplificazione, di distribuzione ecc.) devono essere mantenuti all'interno dell'edificio e i cavi di collegamento tra parabole e apparecchi riceventi non dovranno risultare visibili.
5. 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.
6. L'installazione di apparecchiature funzionali al raffrescamento e/o alla climatizzazione invernale così pure qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne devono essere collocate in nicchia sulla muratura oppure inserite su logge, balconi o terrazzi in modo da non deturpare il decoro della facciata e non devono essere visibili da spazi pubblici.
7. Nel caso in cui i pannelli, sia di tipo solare termico, che solari fotovoltaici, siano installati al fine di soddisfare le quote parte dei consumi di energia termica ed elettrica da fonte energetica rinnovabile, è preferibile la loro installazione o a terra o sulla copertura dell'edificio o dei fabbricati di pertinenza, con componenti aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Dovrà essere garantito il corretto inserimento nell'architettura delle superfici dei tetti secondo forme compatte e regolari evitando frammentazioni e scegliendo le superfici meno esposte alla vista. Il posizionamento dei serbatoi di accumulo e degli apparati tecnologici dovrà essere previsto all'interno dell'edificio o all'esterno dello stesso purché opportunamente mascherati.
8. Qualora gli impianti siano installati su area scoperta, preferibilmente sul retro dell'edificio cui sono pertinenti, devono essere collocati su strutture autonome di altezza da terra non superiore a m 2,40.

9. 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 televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Art. 76 Serramenti esterni degli edifici

1. Tutti i serramenti costituiscono parte integrante dell'involucro edilizio e devono avere finiture materiche e cromatiche uniformi. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 68 del presente Regolamento.

Art. 77 Apposizione di insegne di esercizio, mostre, vetrine, tende, targhe e bacheche

1. Le insegne d'esercizio, le mostre, le vetrine, le tende, le targhe, le bacheche oltre agli emblemi commerciali e professionali devono inserirsi armonicamente per materiali, colori, forme e dimensione nell'edificio ed essere realizzate nel rispetto della normativa vigente e del Regolamento comunale degli impianti pubblicitari e del Manuale di Arredo Urbano "Linee guida per il centro storico"
2. Gli elementi di cui al comma 1 possono essere realizzati previa presentazione di S.C.I.A. 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. L'apposizione di insegne a bandiera nelle zone omogenee A è consentita soltanto per quelle di pubblica utilità (farmacie, uffici postali, tabaccherie, etc.).
4. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
5. Le tende possono essere installate purché organizzate nell'intero prospetto e con univocità di stile e colore, in tessuto naturale, con o senza telaio all'interno del varco murario delle aperture o a scivolo ancorate solamente alle pareti. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 68 del presente Regolamento.
6. Le targhe delle dimensioni massime di cm 30 x 20 (b x h) devono essere prive d'illuminazione ed essere poste a lato degli accessi alle relative attività con l'obbligo, ove si tratti di accesso comune a più attività, dell'utilizzo di un unico tipo di targa per dimensioni e materiali ed allineate verticalmente. Dimensioni maggiori, massimo cm 50 x 40 (b x h), sono consentite solo per targhe relative ad Enti pubblici o di pubblica utilità.
7. Sono fatte salve le specifiche di cui al manuale dell'arredo urbano sopra indicato.

Art. 78 Cartelloni pubblicitari

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.
2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria è definita nella normativa vigente e nel Regolamento comunale degli impianti pubblicitari.

Art. 79 Muri di cinta

1. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 50 del presente Regolamento.

Art. 80 Beni culturali e edifici storici

1. Gli interventi su beni culturali ed edifici storici, fatte salve le disposizioni di cui alla normativa vigente e allo strumento urbanistico che individua puntualmente edifici e/o ambiti tutelati e ne prevede le tipologie di intervento, sono subordinati alla presentazione di un'eshaustiva documentazione atta ad evidenziare gli elementi architettonici inerenti l'edificio prevedendone la sua conservazione in loco.
2. Ai fini della tutela dei beni archeologici, tutti i lavori che interessano il sottosuolo per una profondità superiore a cm 50 dal piano attuale di campagna o dal pavimento, durante i lavori di scavo, devono essere sorvegliati da personale competente in materia e documentati con un'eshaustiva campagna fotografica da consegnare alla competente Soprintendenza e al Comune.

Art. 81 Cimiteri monumentali e storici

1. Nelle aree storiche e monumentali, tutti gli interventi edilizi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità del contesto.
2. Ogni intervento edilizio da eseguirsi è definito nel Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 21 dicembre 2020 e nella Variante al Piano Regolatore Cimiteriale, approvato con Deliberazione Comunale n. 55 del 26 aprile 2004.

Art. 82 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Per la progettazione e i requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme di settore.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 83 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi deve essere effettuata in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla normativa vigente.
2. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata e quelli riguardanti la ristrutturazione urbanistica devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche; tali progetti possono essere realizzati anche in deroga alle norme sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo 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. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle suddette opere. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio che risulti peggiorativo rispetto alle preesistenti condizioni di accessibilità.
4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti non soggetti alla verifica di quanto previsto dalla normativa vigente relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche e in deroga alla stessa, è ammissibile l'inserimento di ascensori o altri sistemi di sollevamento entro i seguenti limiti:
 - a. la larghezza minima delle scale potrà essere ridotta sino ad un minimo di cm 80 al netto del corrimano, esclusivamente in prossimità della cabina, a condizione che sia dimostrato graficamente il rispetto della condizione di cui al punto 4.1.10 del D.M. LL. PP. n. 236 del 14 giugno 1989 *"La larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio orizzontale di una barella con un'inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale"*;
 - b. la cabina, eccettuato il caso degli interventi di cui all'art. 9 della L. n. 13 del 9 gennaio 1989, per il quale deve essere rispettato quanto previsto dal punto 8.1.12 del D.M. LL. PP. n. 236 del 14 giugno 1989, potrà avere una dimensione minima interna netta di almeno cm 100 x 60 ed una porta con una larghezza minima di cm 60 in conformità alle indicazioni operative di cui all'art. 7.2. del citato D.M. LL.PP. n. 236 del 14 giugno 1989.La deroga di cui sopra è ammessa qualora si presentino le seguenti condizioni concomitanti:
 - a. l'inserimento di ascensori o altri sistemi di sollevamento non sia ricompreso all'interno di un intervento più ampio di ristrutturazione dell'immobile;
 - b. l'edificio oggetto di intervento non rientri nel campo di applicazione delle norme di sicurezza in materia antincendio di cui al D.M. n. 246 del 16 maggio 1987 e sia stato realizzato in data anteriore all'entrata in vigore di tale decreto;
 - c. non sia possibile altra soluzione tecnica, dimostrata dal progettista, se non quella di procedere alla riduzione della larghezza utile delle scale.
5. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito. Ogni intervento su edifici esistenti già a norma con le disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche deve essere realizzato senza introdurre nuove barriere architettoniche.
6. Negli interventi di recupero di locali aperti al pubblico (negozi, bar, ristoranti, ecc.), nell'impossibilità di garantire l'accessibilità dell'ingresso, deve essere previsto l'inserimento di un campanello di chiamata per l'assistenza e pedane mobili per facilitare il superamento dei dislivelli tra la quota marciapiede e il pavimento interno del locale.
7. Per i soli edifici esistenti, le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, limitatamente alla realizzazione degli ascensori e alle opere strettamente necessarie, non sono computati ai fini del calcolo del Volume Totale (VT) o della volumetria complessiva della costruzione.
8. Per gli interventi edilizi relativi al superamento delle barriere architettoniche da realizzarsi all'interno del perimetro del Centro Storico di Ascoli Piceno, si rimanda a quanto prescritto dal Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.
9. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande devono essere forniti di servizi igienici di cui, almeno uno, per soggetti diversamente abili, realizzati, ove necessario, anche in locali esterni o in forma consorziata o convenzionata con altri pubblici esercizi contigui.

Art. 84 Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre bioclimatiche non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti.
3. Si rinvia a quanto disciplinato dalla normativa vigente.

Art. 85 VEPA

1. Fatte salve le clausole di esclusione di cui al comma 1 dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili (con strutture scorrevoli, impacchettabili, a libro o fisarmonica e comunque tali da consentire l'apertura) e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.
2. Sono vietate installazioni di vetrate panoramiche ancorché totalmente trasparenti che alterino per l'immobile i rapporti aeroilluminanti e le altre prescrizioni igienico sanitarie di cui al DM 5 luglio 1975.

Art. 86 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si rimanda a quanto disciplinato dal D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 e sue modifiche ed integrazioni.
2. Tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, sono salve le prescrizioni presenti all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.

Art. 87 Strade e passaggi privati e cortili

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a. alla pavimentazione, se il Comune la ritiene necessaria;
 - b. alla manutenzione e pulizia;
 - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f. all'illuminazione, qualora se ne ravvisi la necessità.

3. Le strade private, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private, devono avere caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso e gli spazi di manovra per i veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 88 Pozzi luce, chiostrine e cortili

1. Si definisce pozzo luce lo spazio interno delimitato dalle pareti di uno o più edifici, coperto con materiale trasparente e destinato esclusivamente ad illuminare ulteriormente i vani con aperture munite di infissi non apribili che non concorrano al raggiungimento dei requisiti aero illuminanti.
2. Si definisce chiostrina lo spazio aperto in alto per l'intera superficie delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come cortile. La chiostrina non può avere lati inferiori a m 3,00 ed è destinata esclusivamente alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli. Nella chiostrina è ammessa la sola sporgenza del cornicione per un massimo di cm 50.
3. Il piano di fondo dei pozzi luce e chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, deve essere pavimentato, provvisto di idoneo sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche e facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.
4. Si definisce cortile lo spazio scoperto, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, ciascuna delle quali di lunghezza superiore a m 3,00 destinato anche alla diretta illuminazione e ventilazione di locali utili. Il cortile deve essere dimensionato in modo tale che la distanza minima tra le pareti non sia inferiore all'altezza della parete più elevata con un minimo di m 8,00 al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso fatta eccezione per la sporgenza del cornicione fino a cm 50. I cortili non sistemati a giardino devono essere accessibili, pavimentati e provvisti di idoneo sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche. È vietata qualsiasi opera edilizia che peggiori le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

Art. 89 Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiali ecocompatibili e/o provenienti da processi di riciclo certificato.
2. Ai fini del conseguimento degli obiettivi di sostenibilità energetica ed ambientale, costituiscono criteri progettuali obbligatori i Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) adottati con D.M. Transizione Ecologica n. 256 del 23 giugno 2022 in attuazione del D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023.

Art. 90 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata a servizio o ornamento dell'edificio. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione secondo quanto disposto dall'art. 65 del presente Regolamento.

2. In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P.R.G..
3. Nelle aree di pertinenza potranno essere collocate, nel rispetto delle distanze di natura civilistica, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali: barbecue, piccoli forni da giardino, cucce per animali d'affezione domestica, voliere, modesti manufatti pertinenziali - realizzati in materiali leggeri, con esclusione della muratura, e destinati al rimessaggio degli attrezzi, di superficie massima pari a mq 6,00 ed altezza massima pari a m 2,20, ecc.

Art. 91 Piscine

1. Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
2. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dell'acqua devono essere completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto.
3. Eventuali spogliatoi devono essere reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto.
4. Le piscine dovranno avere una superficie non superiore a mq 200, essere realizzate completamente interrate e scoperte e poste ad una distanza minima di m 1,50 dai confini. Dovrà essere preservato, ove possibile, l'originario andamento del terreno.
5. L'installazione temporanea di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC, sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo potranno permanere solo durante la stagione estiva.
6. La piscina pertinenziale con le caratteristiche sopra indicate non costituisce intervento di nuova costruzione.

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 92 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata secondo quanto disposto dalla normativa vigente organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

Art. 93 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di disporre, in qualsiasi momento, visite ispettive intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo o nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Art. 94 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di violazione delle norme del presente Regolamento, le procedure, responsabilità e sanzioni sono stabilite dalla normativa vigente.
2. Fermo restando quanto sopra indicato l'inosservanza delle disposizioni di cui al presente regolamento è assoggettata a una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 25,00 a un massimo di euro 1.000,00.
3. Nei casi in cui sia prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale. La garanzia è prestata a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore del Comune.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere il Comune disporrà del deposito cauzionale o della fidejussione secondo le disposizioni di legge e di regolamento.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

Articolo 95 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente Regolamento sono da intendersi di tipo dinamico, pertanto, ove successivamente alla sua entrata in vigore tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta troverà automatica applicazione nel testo del presente Regolamento dalla data della sua entrata in vigore.
2. Le modifiche al presente Regolamento saranno effettuate ai sensi della normativa vigente.

Articolo 96 Disposizioni transitorie

1. I procedimenti edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
2. Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A) presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
3. In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente Regolamento.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.101 del 19/12/2024

ALLEGATO A ***QUADRO DELLE DEFINIZIONI***



Sindaco

Dott. Marco Fioravanti

Assessore

Dott. Giovanni Silvestri

Dirigente

Arch. UGO GALANTI

Collaboratori tecnici ed amministrativi

Dipendenti dello Sportello Unico per l'Edilizia

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
1. Superficie territoriale	STE	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT) ivi comprese quelle esistenti.
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di volume o superficie edificabile su una determinata superficie territoriale (STE), comprensiva dell'edificato esistente.
4. Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di volume o superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.
5. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.
6. Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla normativa o dagli strumenti urbanistici.
7. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8. Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra , con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50. Aggetti e sporti uguali o superiori a m 1,50 vanno calcolati nella loro interezza. <i>Per "profilo esterno perimetrale" si intende la linea ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo di ciascun piano del manufatto edilizio fuori terra, seminterrato o interrato, delimitato dagli elementi verticali esterni, quali pareti perimetrali comunque realizzate, pilastri, setti portanti, ad esclusione di terrazze, balconi, pensiline, scannafossi, bocche di lupo e intercapedini.</i>
9. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale (STE) o fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (STE) [indice di permeabilità territoriale] o fondiaria (SF) [indice di permeabilità fondiaria].

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
11. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).
12. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprese nel profilo esterno perimetrale dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
14. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria ed i murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente, a seconda dell'uso cui sono destinati. Si computano nella superficie utile: ▪ i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di agibilità. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: ▪ i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; ▪ le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
15. Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: ▪ i portici e le gallerie pedonali; ▪ i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e verande che non abbiano caratteristiche di abitabilità; ▪ le pensiline con profondità superiore a m 1,50. Le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; ▪ le cantine e similari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio di larghezza non superiore a m 1,50; ▪ i sottotetti praticabili e accessibili, per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; ▪ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; ▪ spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; ▪ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
		corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16. Superficie complessiva convenzionale	SCC	Somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie accessoria (SA): (SCC = SU + 60% SA).
17. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m 1,50. Sono esclusi gli impianti tecnologici, quali canne fumarie, condizionatori, discendenti pluviali, canalizzazioni, e componenti tecnologiche similari nonché gli aggetti e gli sporti inferiori a m 1,50. Gli aggetti e gli sporti inferiori a m 1,50 debbono essere distanziati dai confini di proprietà per un minimo di m 1,50.
19. Prospetti		Il prospetto indica lo sviluppo in verticale di un edificio e della sua copertura e quindi la facciata dello stesso, consentendo di ricomporre idealmente la configurazione spaziale dell'oggetto, descrivendolo in maniera compiuta. È riferito all'aspetto esterno e quindi al profilo estetico-architettonico dell'edificio. La modifica del prospetto si concretizza nel caso di: realizzazione o modifica di aperture esterne, realizzazione, modifica o ampliamento degli aggetti, realizzazione di tettoia o pergolato (avente le caratteristiche di nuova costruzione) in aderenza all'edificio, modifica della configurazione della copertura e delle scale esterne. È invece escluso tutto ciò che, pur riguardando la facciata dell'edificio, non ha rilievo edilizio, in particolare: gli interventi che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture o la tinteggiatura esterna dell'immobile, gli interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche come l'installazione di ascensori esterni, gli interventi necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come: l'installazione di canne fumarie, condizionatori, discendenti pluviali, canalizzazioni, e componenti tecnologiche similari.
20. Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (ST) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL), misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.
21. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Per "terreno posto in aderenza all'edificio" si intende quello a sistemazione definitiva prevista dal progetto e la quota di quest'ultimo non tiene conto di eventuali rampe e scale realizzate in trincea per l'accesso ai piani interrati e

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
		seminterrati, scannafossi, bocche di lupo, cavedi. A tal fine si precisa che le rampe e gli accessi carrabili in trincea dovranno avere una larghezza massima di m 3,50. Le scale e le rampe di accesso pedonale devono avere una dimensione massima di m 1,50.
22. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini dell'individuazione del Piano Seminterrato non sono considerati gli eventuali accessi in trincea, come già riportato nella definizione "21 - Piano fuori terra".
23. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini dell'individuazione del piano interrato, gli eventuali accessi in trincea non lo trasformano in piano fuori terra o seminterrato.
24. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. Se presenta accesso diretto da una unità immobiliare, costituirà superficie utile (SU - Voce n. 14). Il piano sottotetto è da considerare accessibile e praticabile, se raggiungibile per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, la quale costituirà superficie accessoria (SA). I sottotetti, o porzioni di esse, con altezza inferiore a m 1,80, sono escluse dal conteggio della superficie utile (SU) e superficie accessoria (SA).
25. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
26. Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
27. Altezza lorda	HL	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura e corrisponde a quella utile (HU).
28. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: ▪ all'estremità inferiore, con il piano stradale, o il piano del marciapiede, o dalla quota del terreno, posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto, a sistemazione definitiva; ▪ dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura, per le coperture piane. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, degli extra corsa dell'ascensore e di canne fumarie, dei manufatti tecnologici, quali tralicci, ciminiere, vani tecnici particolari, dispositivi anticaduta dall'alto.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
29. Altezza dell'edificio	HMAX	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
30. Altezza utile	HU	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nel caso in cui l'interasse delle travi emergenti risulta essere < m 0,70, l'altezza è misurata dal piano di calpestio al sottotrave. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
31. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
32. Volume tecnico		Sono volumi tecnici, i vani e gli spazi, di altezza utile non superiore a m 2,40, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai), espressamente dimensionati in sede progettuale in relazione agli impianti stessi. La superficie dei volumi tecnici non costituisce né superficie accessoria né superficie utile.
33. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura, comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perdurantinel tempo.
34. Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
35. Unità immobiliare		Porzione di edificio, intero edificio o gruppi di edifici, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
36. Pertinenza		Manufatto edilizio, isolato strutturalmente, legato da un rapporto di strumentalità, complementarietà e accessorietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente, avente un volume ≤ 20% del volume dell'edificio principale.
37. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
38. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
39. Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, addossato a un edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
40. Pensilina		Elemento edilizio di copertura, di modeste dimensioni e non eccedente in ogni caso m 1,50 di profondità, posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
41. Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
42. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto.
43. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
44. Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
45. Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi strutturali verticali e orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento, anche con l'ausilio di teli. Sul pergolato non sono ammessi elementi fissi di copertura e di chiusura laterali. Non è considerata nuova costruzione, la realizzazione di pergolati, isolati tra di loro e non affiancati, sull'area di pertinenza degli edifici, se la superficie massima complessiva è ≤ mq 20,00 e l'altezza massima è ≤ m 3,00.
46. Pergolato fotovoltaico		Struttura autoportante, composta di elementi strutturali verticali e orizzontali, atta a consentire il sostegno dei pannelli fotovoltaici, installati ad un interesse tale da permettere la permeabilità della struttura. Sul pergolato non sono ammessi elementi fissi di copertura e di chiusura laterali. Non è considerata nuova costruzione, la realizzazione di pergolati, isolati tra di loro e non affiancate, sull'area di pertinenza degli edifici, se, per la singola opera, la superficie massima è ≤ mq 20,00 e l'altezza massima è ≤ m 3,00.

ALLEGATO B

SCHEMA DELLA DOCUMENTAZIONE DA PORRE A CORREDO DELLE PRATICHE EDILIZIE (CILA, SCIA e PdC)

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F1000	Modello di Istanza / Segnalazione / Comunicazione	Sempre Obbligatoria	Accordo Stato-Regioni e recepimento Regionale.	I modelli sono, di norma, composti da tre parti: 1^ parte: è il modello di domanda, segnalazione o comunicazione. Strutturata come Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà, racchiude in sé le attestazioni/dichiarazioni necessarie alla presentazione della pratica edilizia di competenza del Titolare Sottoscrittore. Contiene: i dati del Titolare, l'esatta individuazione dell'immobile d'intervento con i dati catastali e l'indirizzo, gli estremi di precedenti titoli abilitativi edilizi a supporto della dimostrazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto dei lavori, le modalità di pagamento delle eventuali somme dovute, la domiciliazione speciale digitale, ulteriori dichiarazioni relative all'avvenuta acquisizione di atti di assenso da parte di Terzi. Riporta anche l'elenco della documentazione allegata nonché degli Atti di Assenso per i quali è richiesta l'acquisizione, necessari alla definizione del Titolo abilitativo edilizio. 2^ parte: è l'individuazione dei soggetti coinvolti: i Titolari sottoscrittori e non sottoscrittori (deleganti), i Tecnici Progettisti ed Asseveratori, i dati dell'Impresa Esecutrice. 3^ parte: è la Relazione Tecnica Asseverativa a firma del tecnico abilitato che dichiara la conformità del progetto alle normative in campo edilizio, ambientale, paesaggistico, individuando gli eventuali Atti di Assenso o Asseverazioni necessari alla definizione della pratica edilizia nonché la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto a Titoli Abilitativi legittimanti.
F4100	Procura Speciale Digitale	Obbligatoria nel caso in cui un Titolare Sottoscrittore non possieda la firma digitale	Art.1392 del C.C. Art.46, c.1 lettera u) del DPR 445/2000	E' il documento con il quale il Titolare Sottoscrittore o i Titolari Sottoscrittori non dotati di firma digitale delegano il Tecnico Progettista/Asseveratore alla sottoscrizione digitale di tutti i documenti.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				Alla dichiarazione occorre allegare, in un unico file, anche copia di un documento (patente, passaporto, carta d'identità) in corso di validità di tutti i Titolari sottoscrittori deleganti. Il modello può essere utilizzato anche nei casi di sottoscrizione da parte di imprese. Non è consentito invece la delega tra i tecnici professionisti.
F4200	Dichiarazione del Responsabile dei lavori in materia di Sicurezza nei Luoghi di Lavoro	Obbligatorio nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia.	Art.89 del d.lgs. n.81/2008	Quando il Titolare sottoscrittore è anche il Responsabile dei lavori la dichiarazione è resa compilando l'apposito riquadro del modello di Titolo Abilitativo Edilizio (SCIA o CILA) o al momento della comunicazione di Inizio Lavori (quando differita o nei casi di PdC). Negli altri casi la dichiarazione è resa dal Responsabile dei Lavori sotto forma di Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà ed è compilata sull'apposito modulo predisposto dal SUE e va allegata al titolo abilitativo edilizio o alla comunicazione inizio lavori.
PAGAMENTI				
F2000	Imposta di Bollo	Obbligatoria in tutti i casi in cui la pratica prevede una istanza. Ad esempio: - richiesta di Permesso di Costruire, - Istanze di Sanatoria per l'Accertamento di Conformità Urbanistica Edilizia (art.37 e 36 del DPR 380/01) o mantenimento opere abusive in parziale difformità (art.33 e 34 del DPR 380/01), - CILA e SCIA con contestuale richiesta acquisizione Atti di assenso interni od esterni alla P.A., -	DPR 642/1972	L'imposta di bollo va versata anticipatamente all'invio dell'istanza. La ricevuta, scansionata digitalmente, va allegata all'istanza. L'imposta di bollo è unica per tutti i procedimenti da attivare. Ai sensi dell'allegato B) del DPR 642/1972, sono esentati dal pagamento dell'imposta di bollo: • le organizzazioni non lucrative di utilità sociali -ONLUS- (punto 27 bis) iscritte nell'apposito elenco; • le federazioni sportive ed enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI (punto 27 bis). In attesa dell'attivazione del pagamento On-line, il versamento dell'imposta di bollo può essere effettuato esclusivamente presso Agenzie Bancarie o Uffici Postali con il Mod. F23, indicando: 6.Cod. ufficio: TQM 9.Causale: DR 10.Estremi dell'atto o del documento: Codice Identificativo Pratica Digitale fornito dal portale Web del SUE 11.Cod. tributo: 456T 12.Descrizione: Imposta di Bollo.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		- richiesta monetizzazione importi del Contributo di Costruzione e/o Monetizzazione Parcheggio.		
F2010	Diritti di Segreteria	Sempre dovuti ad esclusione dei casi espressamente previsti dal regolamento comunale	Art. 10 comma 10 del D.L. 18/01/1993 n. 8 convertito con modificazioni dalla Legge 19.03.1993 n. 68 E Regolamento Comunale Diritti di Segreteria	I diritti di Segreteria vanno versati anticipatamente all'inoltro della presentazione del Titolo Abilitativo Edilizio. Copia scansionata della ricevuta di versamento va allegata alla pratica edilizia al momento del suo inoltro. Il versamento dell'importo dei diritti di segreteria dovrà essere effettuato secondo le modalità indicate nel sito del Sue. Sono esentati dal pagamento dei Diritti di Segreteria quando il Titolo Abilitativo è presentato: • ai soli fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche (art.10, comma 10 lettera c) della L. n.68/1993); • da amministrazioni dello Stato, regioni, province, comuni.
F2200	Ricevute Versamento Contributo di Costruzione o altri Importi	Obbligatorie allegare al momento dell'inoltro o dell'efficacia in tutti i casi di Titoli Abilitativi Onerosi (CILA o SCIA). Nel caso di Pdc le ricevute dovranno essere allegate secondo le modalità indicate dal singolo Comune per il rilascio del Titolo.	Art.16, 17, 18, 19, 42 e 43 del DPR 380/01. NTA del PRG Regolamento Regionale n.9 del 28/02/1979 (C.C.) Regolamento Comunale O.U. e Monetizzazione Parcheggio e Standard	Le somme dovute devono essere versate secondo le modalità indicate negli appositi modelli. Nella causale di versamento dovrà essere indicato: - il codice pratica digitale fornita dal portale Web in fase di inserimento della pratica; - la tipologia di procedimento (es. T.U./PdC, SCIA, CILA); - il nome o ditta del "Titolare Sottoscrittore" il Titolo Abilitativo, in particolare va indicato lo stesso nominativo riportato nella pratica (ragione sociale nel caso di una società, nome e cognome nel caso di persona fisica) e NON il nominativo di un altro soggetto che effettua il versamento (es. professionista che segue la pratica) altrimenti risulta più difficoltosa la rintracciabilità della pratica; ATTENZIONE!!! - la decorrenza del pagamento, qualora fosse eseguito tramite bonifico bancario da altro istituto, sarà quella di riversamento alla tesoreria comunale. - nei casi di errato, mancato o ritardato versamento, nei termini

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				sotto indicati, saranno applicate le sanzioni previste per legge.
F2500	Polizze fideiussorie assicurative o bancarie	Obbligatorie in tutti i casi di Titoli Abilitativi Onerosi in cui è richiesto: - il pagamento rateizzato degli importi dovuti; - l'esenzione di pagamento di parte degli importi dovuti		Le polizze fideiussorie assicurative o bancarie presentate a garanzia degli importi afferenti gli Oneri di Urbanizzazione, la monetizzazione parcheggi e standard, per i quali è richiesta la rateizzazione, possono essere cumulative. Si ricorda inoltre che: - le polizze fideiussorie, affinché possano essere accettate a garanzia degli importi dovuti, devono essere rilasciate da Compagnie Assicuratrici iscritte all'IVASS (ISTITUTO PER LA VIGILANZA SULLE ASSICURAZIONI) o da Istituti Bancari abilitati a prestare garanzie nei confronti del pubblico, ai sensi dell'art. 11 del DM. n. 29/2009; - nel caso di successivi cambi di intestazione del Titolo abilitativo (CILA, SCIA e PdC) è necessario adeguare/sostituire/integrare le polizze fideiussorie a nome del nuovo titolare.
SCHEDA				
F5101	Scheda Impianti	Sempre Obbligatorio nei casi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione		La scheda Impianti, da allegare al momento della presentazione del titolo abilitativo, va compilata in ogni sua parte indicando le tipologie d'impianto previste ed eventualmente assoggettate a deposito nonché i dati dell'eventuale impianto fotovoltaico e solare termico.
	Modello ISTAT	Sempre Obbligatorio nel caso di nuove costruzioni, ampliamento di vani utili.	Regolamento del Consiglio dell'Unione Europea (n. 1165/98 del 19 maggio 1998)	Il modello ISTAT è da compilare on-line sull'apposito sito dell'ISTAT preventivamente alla presentazione / al rilascio del titolo abilitativo. Il modello è distinto per la tipologia di edificio Residenziale e Non Residenziale. E'importante indicare sul modello della domanda o segnalazione gli estremi del "Numero Identificativo del Modello di Rilevazione".

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE/AREA DI INTERVENTO				
F6000	Stralcio PRG	Sempre Obbligatorio per la corretta individuazione dell'immobile/ area oggetto di intervento	REC	Scaricabile on-line dal sito del PRG, va evidenziato l'immobile o l'area oggetto d'intervento
F6000	Stralcio Mappa Catastale	Sempre Obbligatorio per la corretta individuazione dell'immobile/ area oggetto di intervento in relazione ai mappali interessati e verifica della Titolarità del Richiedente	REC	Scaricabile on-line dal sito del PRG, va evidenziato l'immobile o l'area oggetto d'intervento. Nel caso di sfruttamento delle capacità edificatorie andranno evidenziati tutti i mappali interessati allo sfruttamento dell'indice di piano da assoggettare poi al vincolo di inedificabilità.
RELAZIONI				
F6002	Documentazione Fotografica	Sempre obbligatoria a meno delle varianti. La documentazione fotografica serve a certificare lo stato dei luoghi prima delle trasformazioni previste.	REC	Le fotografie, presentate in formato Pdf/A (non sono accettati file in formato .jpg o altro) devono avere una risoluzione video o max 150 dpi, dimensione max 1280x1024 (formati maggiori comportano inutile spreco di memoria, lentezza di trasmissione dei dati e eccessiva occupazione di "spazio fisico" della memoria informatica). Le foto devono essere montate in una unica relazione o elaborato grafico, numerate in maniera progressiva. Alla documentazione fotografica deve essere allegata una o più planimetrie con l'indicazione dei punti di scatto numerati come le foto. Le foto devono illustrare compiutamente: • l'area e il fabbricato oggetto dell'intervento con l'illustrazione di tutti i fronti con visioni panoramiche della zona comprendenti eventuali edifici sulla stessa ubicati; • particolari architettonici di rilievo. Nei casi di interventi su fabbricati esistenti in muratura, ricadenti nelle zone "A" o "E", la documentazione fotografica dovrà inoltre illustrare:

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				- l'interno dei fabbricati con particolare riferimento ai soffitti voltati, tipologie costruttive delle murature e solai; - l'effettuazione di eventuali indagini sulle fondazioni o elementi costitutivi dell'edificio, particolari architettonici, vani scale, cantine, grotte, ecc.
F6700	Documentazione Storica a riprova della Legittimità dello Stato di fatto	In mancanza di titoli abilitativi edilizi rilasciati, a supporto della dimostrazione della legittimità urbanistica e dell'epoca di realizzazione delle opere o degli immobili (ante 1942 nei centri abitati e ante 01/09/1967 al di fuori dei centri abitati)	REC	Possono essere presentate: - Planimetrie Catastali storiche (ante 1942 o 1967); - Stralci Mappa del Catasto Pontificio; - Foto d'archivio di famiglia; - Foto Aeree - Dichiarazioni Sostitutive Atto di Notorietà da parte di Terzi, ecc.
F6003	Relazione Tecnica Illustrativa	Sempre obbligatoria	REC	La relazione tecnica di accompagnamento ad un progetto edilizio è costituita, a seconda degli interventi proposti, dalle seguenti parti: - Indicazione dati generali dell'intervento (dati catastali, previsioni di PRG e vincolistica presente, presenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, Convenzioni urbanistiche, Varianti di PRG); - descrizione dello Stato di Fatto e sua legittimità urbanistica edilizia; - indicazione dell'eventuale normativa speciale applicata (nei casi di destinazioni particolari) nonché delle deroghe normative richieste o applicate; - descrizione del Progetto con le caratteristiche tipologico e formali (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.) dell'immobile e degli interventi di trasformazione previsti; - descrizione del rispetto dei requisiti igienico sanitari: del terreno, delle unità immobiliari e dei singoli vani;

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				- indicazione delle finiture esterne (tinteggiature, rivestimenti, infissi, manto di copertura, ecc.); - indicazione dell'impiantistica prevista (impianto idrico, elettrico, di gas metano, fonti energetiche alternative, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.) e modalità allaccio alle pubbliche utenze. - descrizione degli interventi previsti sugli scoperti: parcheggi, verde, pergolati (dimensionamento e sistemi di copertura, se previsti), piscine, illuminazione esterna degli spazi, recinzioni e accessi carrabili e pedonali (arretramento cancello, aperture automatizzate, pensiline d'ingresso), rampe carrabili di accesso ai piani interrati o seminterrati (zona in piano 3,50 ml), sistemazione ai limiti di proprietà, riporti di terreno, modalità intervento all'interno degli ambiti di rispetto delle alberature di essenza protetta, ecc.; - dotazione opere di urbanizzazione; - incidenza e rapporto del progetto con le normative speciali che regolamentano l'attività edilizia (VIA, VAS, AUA, ecc.) Potrà inoltre contenere: Dovrà relazionare la possibilità dell'edificio di essere in futuro collegato ai servizi a banda ultralarga. Gli elaborati grafici di progetto dovranno illustrare il "punto di accesso" e l'"infrastruttura fisica multi servizio passiva interna all'edificio", al fine di predisporre l'edificio all'accesso ai servizi a banda ultralarga. Dovrà essere relazionato il rispetto delle principali norme antincendio che regolano l'attività prevista e che hanno incidenza sulla progettazione edilizia (dimensionamento rampe carrabili, rapporti ventilazione, vie di uscita, Resistenza REI dei materiali, ecc.).
	La Relazione tecnica sull'"infrastrutturazione digitale"	Obbligatoria nei casi di intervento di nuova costruzione.	art. 135-bis del DPR 380/01.	
	La Relazione tecnica di Prevenzione Incendi	Obbligatoria nei casi di interventi riguardanti attività soggette alla normativa di prevenzione incendi <u>ma non soggette alla Valutazione Preventiva da parte del Comando Provinciale dei Vigili del</u>	Normativa prevenzione incendi	

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
	La Relazione sul trattamento acque delle Piscine Private	Fuoco. Ad esempio: Autorimesse inferiori a 1.000 mq, Alberghi fino a 50 posti letto, ecc. Obbligatoria nei casi di interventi comportanti l'installazione di piscine private non assoggettate al preventivo parere dell'ASUR.	Accordo Conferenza Stato-Regioni del 16.01.2003 pubblicato sulla G.U. n. 51 del 03.03.2003	La relazione dovrà dichiarare che: "Per quanto concerne il trattamento dell'acqua della piscina, ai sensi della Del. G.R. n. 1431 del 14.10.2013 saranno garantiti i parametri sulla qualità dell'acqua previsti dall'Accordo della Conferenza Stato-Regioni del 16.01.2003 pubblicato sulla G.U. n. 51 del 03.03.2003."
	La Relazione sulle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nei parcheggi	Obbligatorio nei casi in cui siano previste aree a parcheggio privato e privato d'uso pubblico a pertinenza di fabbricati residenziali con almeno 10 unità abitative o con sup > 500 mq, oppure fabbricati non residenziali con sup > 500 mq.	Art. 4 comma 1bis del D.Lgs. 192 del 19.08.2005 c.2.ter art.5 del Reg. Reg. n.2/2011	La relazione dovrà indicare la verifica della predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto. Nei casi di Impianti di distribuzione carburanti dovrà essere invece individuata la colonnina di ricarica elettrica di potenza elevata.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F6005	Relazione “Rilievo Critico” edifici in muratura	Obbligatorio quando richiesto dallo Strumento Urbanistico Comunale	NTA PRG	
F3300	Relazione Tecnica Strutturale	Obbligatoria nel caso di interventi in sanatoria (art.36 e 37 del DPR 3980/01) o di richieste di mantenimento delle opere abusive (art.33 o 34 del DPR 380/01).	Art.32 c.1 lettera e) DPR 380/2001 c.3 Art.12 del LEGGE Regionale n.1 del 04/01/2018	La relazione strutturale dovrà, in considerazione alla tipologia d’abuso ed epoca di sua realizzazione, dimostrare che gli interventi abusivi non ricadano tra le “Variazioni essenziali” in particolare che abbiano comportato “violazione delle norme vigenti in materia antisismica, che non attenga a fatti procedurali, tale da determinare un rischio individuabile mediante calcolo statico effettuato ai sensi delle norme tecniche vigenti”. A tale scopo la relazione dovrà essere accompagnata, ove previsto e ai fini del rilascio dell’atto finale, dalla copia della certificazione d’idoneità statica delle opere abusive, depositata presso gli uffici competenti (ex Genio Civile/Provincia/Comune). Inoltre, nei casi di richiesta di applicazione degli art.33 e 34 del DPR 380, dovrà essere dimostrato ed attestato che l’intervento di ripristino non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
F4210	Elaborato Tecnico della Copertura	Se gli interventi riguardano: le nuove costruzioni, la manutenzione della copertura, interventi strutturali delle coperture, installazione impianti tecnici, telematici e fotovoltaici in copertura.	L.R. n. 7 del 22/04/2014 Reg. Reg. n. 7 del 13.11.2018	I contenuti dell’Elaborato Tecnico di copertura è stabilito dall’art.3 della DGR. ed è costituito dai seguenti documenti tecnici a firma di un tecnico abilitato: a) relazione tecnica illustrativa; b) elaborati grafici della copertura; c) relazione di calcolo strutturale dei sistemi permanenti di accesso e di protezione ..; d) relazione di calcolo strutturale dei fissaggi; e) dichiarazione di conformità alle norme tecniche di riferimento f) dichiarazione di corretta installazione del sistema permanente .. (a firma dell’installatore) g) manuale d’uso, manutenzione Nota: sono esclusi gli interventi che non riguardano le coperture ovvero possono essere svolti senza l’accesso in copertura (es.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				sostituzione grondaie) e quelli su coperture con altezza alla gronda inferiore o uguale a 3,00 ml o già dotate di dispositivi di protezione collettiva nel rispetto della normativa vigente.
F6004	Relazione di Calcolo Parametri Urbanistici Edilizi	Obbligatorio nel caso in cui la verifica della Conformità necessiti la verifica dei parametri urbanistici edilizi.	REC	La Relazione di calcolo di verifica degli indici edificatori e standard urbanistici con allegati schemi esemplificativi, debitamente quotati e rappresentati in scala adeguata, delle quantità considerate, in funzione della tipologia d'intervento può contenere: 1. determinazione e Verifica della superficie catastale, reale e fondiaria; 2. verifica della SL, SA, Sup. a logge, Sup. coperta; 3. verifica delle percentuali delle singole destinazioni d'uso ammesse dal sub-sistema; 4. verifica delle superfici permeabili/semipermeabili; 5. determinazione delle Volumetrie Utili ai fini della verifica del Parcheggio Privato ad Uso Privato (P0); 6. verifica dei parcheggi privati d'uso pubblico (P1) e dei parcheggi privati ad uso privato (P0, ai sensi della L.122/89) e del numero di posti auto in relazione al n. di uu.ii. destinate a residenza; 7. verifica delle superfici commerciali di vendita; 8. verifica del dimensionamento minimo delle singole uu.ii. residenziali. 9. Verifica 2% difformità dal progetto legittimante lo stato di fatto; 10. Calcolo delle quantità edificatorie soggette a sanzioni o ad oblazioni; 11. Verifica pendenze rampe carrabili; 12. Verifica superfici dei soppalchi e delle superfici dei vani soppalcati; 13. Verifica analitica delle altezze medie dei locali utili ed accessori; 14. Verifica caratteristiche piano seminterrato (% interrimento > 50%);

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				15.Tabella riepilogativa contenente il Quadro Sinottico delle verifiche effettuate Alla relazione di calcolo andranno allegati adeguati schemi grafici esemplificativi delle quantità considerate. Gli schemi devono riportare in “secondo piano “(con colore grigio chiaro) la planimetria di ciascun piano con evidenziate le singole porzioni suddivise in figure geometriche semplici (rettangoli, triangoli, settori circolari), debitamente numerati e quotati, al fine di consentire la verifica analitica delle singole quantità considerate. E’ consentito riportare anche le sole singole polilinee delle quantità considerate con indicazione delle relative superfici. Gli schemi devono essere salvati nel corretto rapporto di scala al fine di consentire all’ufficio di poter effettuare le verifiche.
F2200	Relazione di Calcolo Contributo di Costruzione e altri oneri	Obbligatoria in tutti i casi in cui il Titolo Abilitativo edilizio è oneroso	Art.16, 17, 18, 19, 42 e 43 del DPR 380/01. NTA del PRG Regolamento Regionale n.9 del 28/02/1979 (C.C.) Regolamento Comunale O.U. e Monetizzazione Parcheggi e Standard	La Relazione di Calcolo può contenere: - calcolo analitico e quadro riassuntivo delle quantità da assoggettare al contributo di costruzione (Superficie Complessiva e volumetrie convenzionali); - determinazione classe edificio residenziale; - calcolo analitico degli importi da versare; - calcolo della rateizzazione degli importi dovuti;
F6006	Relazione Asseverativa per il Superamento delle barriere architettoniche	Obbligatoria in tutti i casi di: - Nuova Costruzione - Ristrutturazione Totale di fabbricati	L.13/89, D.M. 236/89, L.104/92, DPR 380/01	La relazione asseverativa di conformità alla legislazione vigente descrive in maniera analitica le modalità di soddisfacimento dei requisiti richiesti ed è accompagnata da schemi grafici esplicativi volti a dimostrare i differenti gradi di accessibilità richiesti in

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		- Interventi di Recupero di fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore della L.13/89 - Interventi di recupero di fabbricati pubblici o aperti al pubblico.		relazione all'intervento previsto e destinazione d'uso (accessibilità parti condominiali, visitabilità/accessibilità delle singole unità, adattabilità futura del fabbricato). Nei casi di impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali ed impiantistici esistenti, di adeguare fabbricati esistenti alla normativa in materia di barriere architettoniche, e la conseguente richiesta di applicazione delle deroghe ai sensi dell'art.7 punto 7.5 del D.M. 236/89, la Relazione Asseverativa dovrà inoltre illustrare analiticamente, supportata anche da grafici esplicativi, le soluzioni alternative proposte e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili. Negli interventi di Variante a titoli abilitativi in corso di validità è necessario presentare la Relazione Asseverativa nei casi in cui le modifiche siano sostanziali/significative. Altrimenti è sufficiente la sola Asseverazione rimandando a quanto già allegato al titolo abilitativo originale. Andranno comunque allegati gli schemi grafici esemplificativi per le porzioni oggetto di variante.
F6030	Certificato Acustico di Progetto	E' obbligatorio in tutti gli interventi edilizi che rientrano nell'ambito di applicazione della legislazione vigente in materia e che possano incidere sui requisiti acustici "Passivi" dell'edificio o dell'u.i.. Di norma è sempre richiesto nei lavori comportanti: - il cambio di destinazione d'uso, - frazionamento,	Art. 20, comma 2 della L.R. 28/2001 Del. G.R. n.896 del 24.06.03 e Del. G.R. n.809 del 10.07.2006	Il Certificato acustico di progetto va redatto ai sensi del punto 5.5 dei "Criteri e linee guida della L.R. n.28/01", di cui alla Del. G.R. n.896 del 24.06.03 e Del. G.R. n.809 del 10.07.2006, <u>e va sottoscritto da tecnico abilitato in materia.</u>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		- nuove costruzioni e ampliamenti.		
F6030	Valutazione Previsionale di Clima acustico	E' obbligatorio in tutti gli interventi che ricadono nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia	Art. 8, comma 3, della L. n. 447/1995, Art.5.4 della D.G.R. Marche del 24/06/2003 n.896	La Valutazione Previsionale di Clima Acustico <u>va sottoscritto da tecnico abilitato in materia.</u>
F6030	Documentazione di Impatto acustico	E' obbligatorio in tutti gli interventi che rientrano nell'ambito di applicazione della normativa vigente in materia, e quelle attività che possano incidere sul clima acustico di un'area o zona (es. nuova costruzione edifici produttivi, terziari, distributore carburanti, attività di pubblico spettacolo, ecc.).	Art. 8, commi 2 e 4, della L. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del D.P.R. n. 227/2011	La Documentazione di Impatto Acustico <u>va sottoscritto da tecnico abilitato in materia.</u>
F6600	Abaco Colori e Materiali Finiture Esterne	Obbligatoria quando richiesto dallo Strumento Urbanistico Comunale	REC	
F6018	Schede prestazionali Permeabilità pavimentazioni esterne	Obbligatorie in tutti gli interventi in cui è richiesta la verifica della percentuale di semipermeabilità dei suoli.	NTA	La scheda prestazionale, certificata dal produttore, deve indicare in maniera esplicita la percentuale di permeabilità in relazione anche alla modalità di posa.
F6020	Relazione Illuminotecnica	Obbligatoria nei casi di realizzazione di vaste aree a parcheggio, impianti	L.R. 10 del 24/07/2002	Planimetria generale con individuazione dei punti luce e delle relative aree illuminate.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		sportivi all'aperto, impianti distribuzione carburanti, opere di Urbanizzazione, ecc.. Negli altri casi è sufficiente dichiarare la conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia in merito all'inquinamento luminoso (già inserita nei modelli dei Titoli Abilitativi edilizi)		
F5300	Verifica Tecnica di Compatibilità con i PAI	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento ricade in ambito di aree soggette a esondabilità o frana	NTA PAI Marche NTA PAI Conca-Valmarecchia NTA PAI Tronto	La verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 (in G.U. 1 giugno 1988 suppl. n. 127), è volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio dichiarato. Nei casi di aree a rischio frana/esondazione talvolta è richiesto una indagine geologica di verifica di stabilità/esondazione dei suoli con le eventuali misure compensative.
F6015	Relazione Invarianza Idraulica ed Asseverazione Invarianza Idraulica	Va allegata in tutti i casi in cui l'intervento proposto modifica la permeabilità dei suoli, ad esclusioni dei casi espressamente previsti dalla normativa.	L.R. 22/2011 D.G.R n.53 del 27/01/14.	Relazione di calcolo dell'invarianza idraulica va redatta secondo i contenuti riportati al punto 3.4 della D.G.R. n.53 del 27/01/14. Ad essa andranno allegati: a) il progetto esecutivo degli interventi, illustrante le misure compensative (es. vasche di laminazione, laghi di accumulo, ecc.) necessarie a conseguire il valore determinato dal dimensionamento dell'invarianza idraulica. b) Planimetria stato di fatto e progetto con illustrazione delle sistemazioni esterne (aree permeabili, semipermeabili ed impermeabili) e calcolo analitico delle singole superficie (fondiaria, permeabile, semipermeabile ed impermeabile);

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				c) Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali, redatta su apposito modello predisposto dalla Regione Marche ed allegato alla D.G.R n.53 del 27/01/14.
F3370 F3160 F3072	Valutazione d'Incidenza per aree SIC e ZPS (VIncA)	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento non è escluso o non è assoggettato alla VAVIncA. Va allegato alla domanda da indirizzare all'Ente Competente (Ente Parco nel caso in cui l'immobile ricada all'interno del territorio del Parco, la Provincia negli altri casi).	D.G.R. 1661 del 30.12.2020	Va redatta da Tecnico Professionista esperto in materie Ambientali
F3370 F3160 F3072	Verifica Assoggettabilità Valutazione d'Incidenza (VAVIncA)	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento è riconducibile ad interventi minori e non è escluso o non è assoggettato alla VIncA. Va allegato alla domanda da indirizzare all'Ente Competente (Ente Parco nel caso in cui l'immobile ricada all'interno del territorio del Parco, al Comune, o alla Provincia negli altri casi).	D.G.R. 1661 del 30.12.2020	Va redatta sull'apposita Scheda Descrittiva Sintetica (Tav.9, allegato alla DGR 23/2015) a firma del richiedente o del tecnico progettista.
F3070	Relazione Bioarchitettura	Obbligatorio quando previsto dallo Strumento Urbanistico Comunale	Regolamento Comunale di Bioarchitettura	Relazione tecnica redatta secondo lo schema del Regolamento Comunale di Bio-architettura con verifica del punteggio richiesto.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F6100	Relazione Energetica	Obbligatorio nei casi di interventi di: A) ristrutturazione o nuova costruzione che prevedano la richiesta di riduzione degli Oneri di Urbanizzazione;	D.Lgs. 19.08.05, n.192	In relazione alla tipologia di richiesta la relazione deve contenere: Attestato di prestazione energetica dell'edificio in cui sia dichiarato che lo stesso conseguirà la classificazione energetica globale di "Edificio ad Energia Quasi Zero" , la pratica dovrà essere integrata con la "Relazione Tecnica di cui all'art.28 della L.9.01.91, n.10, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico" di cui all'allegato "E" del D.Lgs. 19.08.05, n.192.
		B) Interventi di Nuova Costruzione in applicazione della L.R. 22/09 –Piano Casa- ;	D.Lgs. 19.08.05, n.192	Attestato di prestazione energetica dell'edificio in cui sia dichiarato che lo stesso conseguirà un aumento del 15% dell'efficienza energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192.
		C) per usufruire del bonus volumetrico del 5%	comma 1, art.12, del D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28	Attestazione di verifica di quanto previsto dal comma 1, art.12, del D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 riguardante la copertura , in misura superiore ad almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del succitato D.Lgs, dei consumi di calore, di elettricità e raffrescamento;
F6100	Relazione miglioramento energetico	Obbligatorio in tutti i casi in cui è prevista la realizzazione di extraspessori in deroga alle superfici, volumetrie, altezze e distacchi nei casi di: A) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	D.Lgs. 4/07/2014 n.102 Art.14 comma 7 del D.Lgs. 04/07/2014 n.102	In relazione alla tipologia di richiesta la relazione deve contenere: Nel caso di recupero di edifici esistenti dovrà essere corredata dall'Attestato di qualificazione energetica, delle porzioni interessate da interventi di miglioramento energetico, redatto secondo quanto indicato al punto 2 dell'allegato A di cui all'art.2 del D.Lgs. 19.08.05 n.192, in cui sia esplicitamente dichiarato che " il progetto verifica la riduzione pari a (> del 10=%) dei limiti di

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		Overo nel caso di Installazione di Serre-Solari	Reg. Reg. n. 1 del 07.03.2016	trasmissione delle murature esterne e/o degli elementi di copertura previsti dal decreto legislativo 19.08.05, n.192” al fine di poter usufruire delle deroghe agli extra-spessori previste dall’art.14 del D.Lgs. 04/07/2014 n.102. A tale scopo dovrà essere depositata specifica relazione dimostrativa. Nel caso di installazione di Serre-Solari l’Attestato dovrà certificare un risparmio energetico nella climatizzazione invernale, per ogni singola unità immobiliare, non inferiore al 5%, calcolato secondo quanto previsto dal Manuale Operativo -Allegato A- al Reg. Regionale di cui alla Del. di G.R. n.167 del 07/03/2016. Dovrà essere inoltre allegato il “manuale d’uso della serra”
F6100	Relazione Uso Fonti Energetiche alternative	richieste nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante	D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 - Allegato 3 (art.11. comma 1)-	Attestazione di verifica di quanto previsto dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 -Allegato 3 (art.11. comma 1)- riguardante le prestazioni energetiche, relativamente all'utilizzo di fonti energetiche alternative. In particolare la relazione deve indicare: - i Kw di fotovoltaico richiesti e previsti in funzione della superficie coperta; - le quantità di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili che dovrà coprire almeno il 50% del fabbisogno totale del fabbricato;
F3140	Relazione Botanico Vegetazionale	Obbligatorio nei casi di richiesta di abbattimento alberature di essenza protetta ovvero nei casi di interventi sugli ambiti di tutela	L.R. n. 6 del 23/02/2005 D.G.R. n.10 del 20/01/2015	La relazione tecnica deve illustrare le alberature interessate dagli interventi e le metodologie di scavo previste all’interno degli ambiti di tutela. Nei casi di richiesta di abbattimento delle alberature di essenza protetta la relazione, a supporto della richiesta, dovrà dimostrare l’impossibilità di soluzioni tecniche alternative che consentano il loro mantenimento e, ove richiesto, la non secolarità delle alberature.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				Deve essere allegata ampia documentazione fotografica delle alberature oggetto d'intervento nonché, ove richiesto, le misure compensative.
F6009	Crono-programma Interventi di messa in sicurezza dell'immobile	Obbligatorio nei casi di interventi di recupero di fabbricati esistenti in cui la salvaguardia di tutto o parte delle strutture portanti è elemento discriminante per la valutazione della conformità edilizia dell'intervento, ovvero nei casi di interventi di realizzazione vani interrati a confine con edifici contigui di altra proprietà, al fine di garantire la sicurezza delle proprietà confinanti.	REC	Il crono-programma degli interventi di messa in sicurezza, demolizione e consolidamento, accompagnati da elaborati grafici esplicativi devono illustrare le varie fasi operative con schemi grafici esemplificativi, al fine di poter valutare sia la proposta di recupero, nella salvaguardia comunque degli elementi architettonici e strutturali, che la predisposizione di tutti quegli interventi volti a prevenire crolli, anche accidentali, delle porzioni previste in mantenimento.
F6010	Relazione Geologico e Geotecnica	La relazione geologica-geotecnica va presentata nei casi previsti per legge. A titolo d'esempio si ricordano gli interventi di: • nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine) • ampliamento e sopraelevazione • demolizione e ricostruzione • scavi e rinterri previsti dal REC	D.M. 14/01/2018	La relazione geologica-geotecnica deve contenere: • La relazione geologica redatta ai sensi di legge, deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale.. • 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.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		• muri di sostegno • laghi artificiali • piscine • opere di consolidamento e sostegno terreni		
F6010	Relazione Idrogeologica	Nei casi di richiesta dell'Aut. allo Scarico non recapitante in fognatura		Nei casi in cui il fabbricato non sia allacciato alla pubblica fognatura dovrà essere integrata con una relazione idrogeologica illustrante lo schema fognante e modalità di smaltimento dei liquami al fine dell'ottenimento dell'Aut. allo scarico da parte dell'ufficio competente.
F6900	Deposito Progetto degli Impianti	Se l'intervento comporta l'installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi di legge.	D.M. n. 37/2008	Il Deposito potrà essere effettuato anche prima dell'effettivo inizio lavori dell'impianto.
F2300	Schema grafico pertinenzialità parcheggi	Obbligatorio nei seguenti casi: - Realizzazione autorimesse interrate o ai piani terra di edifici esistenti in applicazione dell'art.9 L.122/89; - Richiesta esonero dal pagamento degli Oneri di Urbanizzazione afferenti le volumetrie delle superfici destinate a parcheggio privato ad uso privato o ad uso pubblico, ai sensi del vigente Regolamento degli O.U.;	Art.9 L.122/89 Regolamento Comunale O.U.	Deve riportare lo schema pertinenziale tra le singole uu.ii. e i singoli posti auto. Il vincolo pertinenziale sarà poi definito con successivo atto notarile registrato e trascritto che dovrà essere integrato entro e non oltre il termine della comunicazione di fine lavori.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F6040	Relazione Paesaggistica	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento ricade in ambiti a tutela Paesaggistica e comportano l'alterazione dello stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, a meno dei casi di esenzione previsti dalla legislazione vigente.	Art.146 del D.Lgs. 42/04 DPR n.31/17. Accordo Ministero- Regione Marche D.P.R. n.31 del 13/02/2017	Sono previste quattro tipologie di Relazione Paesaggistica: - Relazione Paesaggistica per interventi soggetti a procedura autorizzatoria semplificata; - Relazione Paesaggistica per interventi minori soggetti a procedura autorizzatoria ordinaria; - Relazione Paesaggistica per interventi di limitato impegno territoriale soggetti a procedura autorizzatoria ordinaria; - Relazione Paesaggistica per interventi di grande impegno territoriale soggetti a procedura autorizzatoria ordinaria.
ELABORATI GRAFICI				
				<i>Gli elaborati grafici andranno presentati in formato Pdf/A e con risoluzione video max 150 dpi, dimensione grafica max A0 (1189 mm x 841 mm)</i> IMPORTANTE: Ogni files deve contenere un solo elaborato grafico. <i>Si ricorda che il salvataggio del file grafico nel formato Pdf/A deve avvenire:</i> 1. senza modificarne la scala di rappresentazione, pertanto il documento dovrà comunque mantenere le dimensioni reali 1:1 ovvero la scala di rappresentazione scelta, garantendo la possibilità di essere misurato; 2. impostando la stampa in Pdf/A in orizzontale, in modo da poter visualizzare immediatamente il file senza dover ruotare l'immagine a video. <i>Si richiamano inoltre alcune note sulle modalità di rappresentazione:</i> 1) ciascuna delle tavole in formato PDF/A dovrà contenere l'intestazione o bandella (formato 21x29,7) con l'indicazione: 1. "Comune di" 2. del titolo dell'intervento: es. Ristrutturazione edilizia di 3. ubicazione e dati catastali dell'immobile 4. dei dati della ditta richiedente (nome, cognome, C.F.); 5. dei dati del progettista (titolo, nome, cognome, indirizzo studio, tel., ecc.; 6. della numerazione della tavola, secondo una numerazione progressiva da A01, A02, A03 a seguire; 7. della scala di rappresentazione grafica e orientamento dei disegni. 2) Nei casi di varianti o di interventi di recupero, al fine di un facile raffronto dello stato di fatto con lo stato di progetto, ovvero tra lo stato approvato e quello di variante, è necessario ed indispensabile rappresentare i due "stati": quello approvato o legittimato, con evidenziate le demolizioni mediante campiture colorate di colore giallo, e quello di progetto o variante, con evidenziate le ricostruzioni /variazioni mediante campiture colorate di colore rosso.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				3) Nello spirito di massima collaborazione con tutti i soggetti che partecipano al procedimento, si chiede inoltre di porre massima attenzione, nella predisposizione degli elaborati grafici, al rispetto delle seguenti indicazioni: 1. I singoli files grafici devono avere una dimensione grafica non superiore all'A0 (841x1189) e una dimensione digitale non superiore ai 10 Mb. Nel caso di maggiori dimensioni è bene separare la tavola in più tavole e quindi in più files. 2. Gli elaborati devono essere disegnati e salvati nella corretta scala di rappresentazione; 3. Evitare di inserire nei files grafici: le foto, gli stralci di mappa catastale o di PRG, che dovranno essere inviati come singoli allegati, in quanto appesantiscono inutilmente la "rigenerazione" dell'immagine a video e pertanto la sua consultazione. 4. Evitare l'utilizzo di retini e campiture non necessari o indispensabili alla descrizione del progetto. Ad esempio: evidenziare la "linea di terra" o il cielo con "sfondi", inserire coppi (sostituibili con un retino a righe), inserire ombre, ecc.. 5. I prospetti colorati devono essere allegati a parte come singoli files distinti dagli elaborati grafici generali. 6. I disegni devono rispettare le regole di rappresentazione grafica previste dalle norme UNI. Ad esempio le porzioni sezionate devono avere uno spessore di linea più marcato rispetto a quelle non sezionate. Le linee porta-quota e le quote devono essere ben leggibili evidenziando i riferimenti cartografici (punto di inizio e fine quota). I disegni devono essere su sfondo bianco con linee nere. Le linee colorate sono consentite solamente per le campiture delle demolizioni/ricostruzioni e scavi/reinterri, ovvero nel caso di verifiche specifiche quali ad esempio la dimostrazione della visitabilità/accessibilità/adattabilità ai sensi della L.13/89, dimostrazioni degli spazi di manovra, ecc.. Sono comunque da evitare i colori come il giallo chiaro su fondo bianco che a video risultano di difficile lettura. Si invitano inoltre i tecnici a presentare elaborati grafici debitamente quotati contenenti tutte le quote necessarie ad effettuare le verifiche. Quotare ad esempio la sagoma di massimo ingombro nella sua interezza (nicchie, portici, balconi, ecc.), quotare le Sn di riferimento, i limiti dei "muri virtuali" (nei casi di deroghe agli extra-spessori), indicare le distanze dai confini e da altri fabbricati, indicare le dimensioni significative di ciascun vano e le verifiche dimensionali minime (2,10 ml, 9 mq, 14 mq, ecc.), gli spessori delle murature, le altezze interne, d'interpiano, dei fronti e dei colmi, le superfici di calpestio di ogni vano (utile e accessorio), dei balconi, portici, terrazzi, parcheggi, spazi scoperti (permeabili, impermeabili, semipermeabili), ecc..
F7000	INQUADRAMENTO	Sempre Obbligatorio a meno di interventi limitati a modifiche interne senza cambi d'uso e senza		Elaborati grafici d'inquadramento generale di rilievo dello stato di fatto e di progetto in scala 1:200, debitamente quotati (indicare dimensioni del lotto, dimensioni di massimo ingombro dei fabbricati, ecc.), contenente:

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		modifiche alle sistemazioni esterne		a) Planimetria generale estesa almeno 5 ml dai limiti del lotto d'intervento con l'indicazione: - rilievo plani-altimetrico con curve di livello o piano quotato riferito ad un caposaldo, esterno all'area d'intervento, specificatamente individuato (ad es. pozzetto, palo, recinzione, marciapiede, ecc) - Limiti di proprietà, catastali e di PRG; - Limiti di Vincoli di PRG (tutela integrale corsi d'acqua, aree boscate, crinali, ecc.); - Vincoli Nazionali (fasce di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, da elettrodotti, ecc.) - Opere di urbanizzazioni esistenti o di progetto (strade, piazze, parcheggi, ecc.) esterne al lotto; - Distanze tra i fabbricati e dai limiti di proprietà al fine di una loro univoca individuazione sul lotto; - Verifica della distanza dai confini di proprietà e di zona e tra pareti finestrate; - Alberature presenti con relative essenze e, qualora fossero protette, con l'indicazione del diametro dei tronchi e dei relativi ambiti di tutela; - Alberature di nuova piantumazione (obbligatoria nel caso di aree a parcheggio o impianti di distribuzione carburanti) - Manufatti edilizi esistenti e di progetto; - Pavimentazioni esterne (distinte tra: permeabili, semipermeabili o impermeabili), percorsi pedonali e carrabili; - Rampe carrabili di accesso ai vani interrati con verifica delle pendenze massime (20% o 15%); - Sistemazioni delle aree a verde e giardini, piscine, pergolati, campi da tennis, ecc.; - Aree a parcheggio con i singoli posti auto debitamente numerati e distinti tra parcheggi privati e privati d'uso

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				pubblico con individuazione dei parcheggi per handicappati ed eventuali aree di carico e scarico merci (solo per edifici Commerciali), quelli predisposti all'installazione delle colonnine/punti di ricarica auto elettriche; - Recinzioni; - Rete fognante acque nere e piovane con individuazione delle vasche o bacini di laminazione, con i punti di recapito in pubblica fognatura; - Ubicazione contatori utenze e predisposizione cavedi multi servizi; b) Sezioni generali nei punti significativi (almeno una trasversale ed una longitudinale), estese almeno 5 ml dai limiti del lotto d'intervento, con indicazione degli interventi di sterro e riporto evidenziati con campiture colorate (giallo-rosso), e quote altimetriche riferite al caposaldo. - Nel caso di interventi in ambiti di tutela di PPAR "Versanti" sono inoltre richieste specifiche sezioni estese ad un congruo intorno in corrispondenza degli interventi ricadenti all'interno delle aree di versante (così come individuate dal PRG), con verifica e indicazione delle pendenze del terreno. A tal proposito si rammenta che le porzioni con pendenze superiori al 30% sono di fatto assoggettate, dalle NTA del PPAR, a tutela integrale. - Nel caso di realizzazione di scarpate in rilevato le stesse dovranno avere pendenze in rapporto di 3 a 2. Al piede delle scarpate dovranno essere previste adeguate canalette di raccolta delle acque superficiali. Eventuali muri di contenimento terra o rilevati non conformi a quanto indicato potranno essere consentiti solo previo assenso delle proprietà confinanti;

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
7000	STATO LEGITTIMATO	Obbligatorio nella richiesta di Sanatoria o mantenimento opere abusive		Gli elaborati grafici, in scala 1:100 debitamente quotati, devono descrivere lo stato di fatto così come ricostruito dalla documentazione a supporto della legittimità urbanistica edilizia, e dovranno evidenziare gli interventi di demolizione realizzate in difformità o in assenza dal titolo abilitativo, mediante campiture colorate (giallo)
7000	STATO DI FATTO	Sempre Obbligatorio		Gli elaborati grafici, in scala 1:100 debitamente quotati, devono descrivere con piante, sezioni e prospetti lo stato di fatto dell'immobile o dell'unità immobiliare così come risultante dal rilievo effettuato. Le Piante di ogni livello (compresa la copertura) dovranno riportare: - I muri perimetrali, le aperture e per le porte il senso di apertura dell'infisso; - Le murature interne comprese di porte e senso di apertura; - Le unità immobiliari debitamente numerate - Per ogni vano o superficie andrà indicata: • la destinazione utile (ingresso, soggiorno, angolo cottura, pranzo, camera da letto, bagno, wc, ripostiglio, guardaroba, studio, ecc.) o accessoria (cantina, garage, deposito, soffitta, lavanderia, portico, tettoia, loggia, balcone, terrazza, ecc.); • la superficie netta di calpestio, il rapporto aeroilluminanti (solo per i vani utili e solo nel caso di interventi di recupero volti al miglioramento dei rapporti esistenti), le dimensioni planimetriche principali e l'altezza utile netta o altezza media utile netta; - gli interventi di demolizione in progetto evidenziati mediante campiture colorate in giallo (nei casi di totale demolizione e ricostruzione non è necessario evidenziare gli interventi)

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				Le sezioni (almeno due, una per verso) dovranno rappresentare i muri esterni ed interni, i solai, le pareti interne ed esterne, le scale e dovranno essere opportunamente quotate rispetto alla quota di caposaldo prescelta indicando per ogni piano le altezze utili interne, gli spessori dei solai, le quote del pavimento di ogni piano, l'altezza delle singole fronti e del colmo, con indicazione dell'altezza massima dell'edificio e pendenza delle singole falde di copertura. I prospetti di tutte le fronti esterne vanno rappresentati indicando tutte le bucatore, balconi, terrazzi, elementi di finitura (rivestimenti, tinteggiature), cornici, sistemi di oscuramento (tapparelle, persiane, scuroni, ecc.), manto di copertura, comignoli, antenne, parabole, lucernari, abbaini, pergole e gazebo;
7000	PROGETTO/VARIANTE	Sempre Obbligatorio		Gli elaborati grafici, in scala 1:100 debitamente quotati, devono descrivere con piante, sezioni e prospetti lo stato di progetto proposto sull'immobile o sull'unità immobiliare. Le Piante di ogni livello dovranno riportare: - I muri perimetrali con l'indicazione dell'eventuale extraspessore richiesto in deroga (le quote plani altimetriche dovranno quotare sia il muro al finito che il muro virtuale (a meno dell'extraspessore)), le aperture e per le porte il senso di apertura dell'infisso; - nel caso di interventi di ristrutturazione sarà utile riportare anche la sagoma dell'edificio preesistente con linea tratteggiata; - Le murature interne comprese di porte e senso di apertura; - Per ogni unità immobiliare andrà indicato l'accesso e un numero progressivo di individuazione. Nel caso di più scale andranno numerate con lettere. - Per ogni vano o superficie andrà indicata: • la destinazione utile (ingresso, soggiorno, angolo cottura, pranzo, camera da letto, bagno, wc,

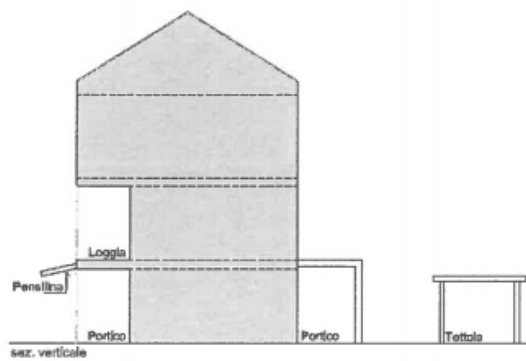
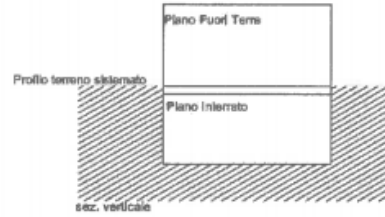
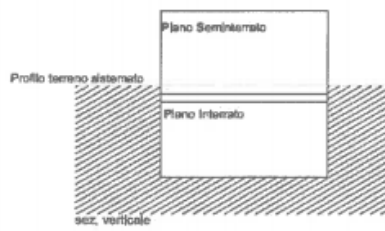
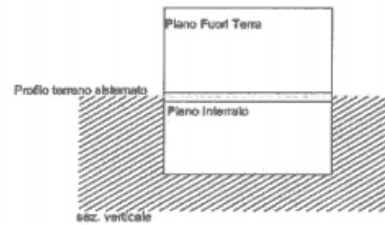
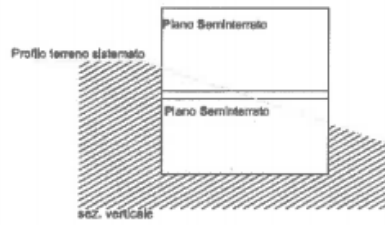
Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				ripostiglio, guardaroba, studio, ecc.) o accessoria (cantina, garage, deposito, soffitta, lavanderia, portico, tettoia, loggia, balcone, terrazza, ecc.); - la superficie netta di calpestio, la verifica dei rapporti aeroilluminanti (solo per i vani utili) o la presenza di impianto di ventilazione forzata (per i servizi igienici ciechi), i rapporti di ventilazione (per le autorimesse e box auto), le dimensioni planimetriche principali e l'altezza utile netta o altezza media utile netta; - almeno un bagno o servizio igienico dovrà essere arredato con i pezzi (lavabo, doccia/vasca, bidet e wc) a dimostrazione e verifica di quanto richiesto dall'art.7 del D.M. 5 luglio 1975; - per i vani a destinazione utile, quando necessario, andrà inoltre indicata la verifica del dimensionamento minimo di ciascun vano; - eventuali varchi di connessione tra due porzioni di vani utili andranno debitamente quotati; - gli interventi di modifica in progetto evidenziati mediante campiture colorate in rosso (nei casi di totale demolizione e ricostruzione non è necessario evidenziare gli interventi. Nei casi di variante andranno evidenziati le modifiche apportate rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato o depositato) Le sezioni (almeno due, una per verso), dovranno rappresentare i solai, le pareti interne ed esterne e le scale, dovranno essere opportunamente quotate rispetto alla quota di caposaldo prescelta indicando per ogni piano le altezze utili interne dei locali, gli spessori dei solai compreso l'extraspessore in deroga, le quote del pavimento di ogni piano, l'altezza delle singole fronti e del colmo, con verifica dell'altezza massima. I prospetti di tutte le fronti esterne vanno rappresentati indicando tutte le bucatore, balconi, terrazzi, elementi di finitura

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				(rivestimenti, tinteggiature), cornici, sistemi di oscuramento (tapparelle, persiane, scuroni, ecc.), manto di copertura, comignoli, antenne, parabole, lucernari, abbaini, pensiline, pergole e gazebo;
7000	RENDERING	Di norma solo negli interventi di particolare impatto sul tessuto urbano		Viste a “volo d’uccello”, inserimento ambientale, ecc.
7000	PARTICOLARI ARCHITETTONICI	Sempre Obbligatori nei casi di nuove costruzioni o di interventi di recupero comportanti la modifica degli elementi di finitura.	REC	Vanno rappresentati in scala adeguata (1:20 – 1:10) e debitamente quotati i Particolari architettonici significativi quali ad esempio: - sporto di gronda; - parapetti dei balconi; - comignoli; - recinzioni; - pergolati; - pensiline d’ingresso.
7000	PROGETTO UNITARIO	Sempre Obbligatori nei casi di: - installazione serre-solari in fabbricati condominiali; - ampliamenti richiesti in applicazione del Piano Casa in fabbricati condominiali; - modifiche di fabbricati con caratteristiche unitarie da realizzare in distinte fasi temporali o con distinti titoli abilitativi edilizi	NTA PRG	Il progetto deve definire le caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi, nella salvaguardia delle eventuali parti di pregio storico, artistico o architettonico presenti nell’edificio.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
7000	PROGETTO UNITARIO INSEGNE DI ESERCIZIO	Sempre obbligatori negli interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione commerciale	Regolamento impianti Pubblicitari	Il progetto deve individuare le aree da destinare alla futura installazione delle insegne per i singoli esercizi commerciali

Vista la complessità della materia edilizia, degli Atti di Assenso eventualmente necessari e delle molteplici destinazioni d'uso degli immobili si rimanda alla normativa speciale l'individuazione di ulteriore documentazione necessaria ai fini istruttori e per l'acquisizione di Atti di Assenso comunque denominati.

Schemi esemplificativi



ALLEGATO 1 - INDICE BAF

Il BAF (*Biotope Area Factor* – Fattore di area del biotopo) è un indice mediante il quale è possibile considerare un lotto come un biotopo e quindi valutarne la funzionalità ecosistemica.

Il biotopo è un ambiente fisico circoscritto in cui vivono e interagiscono tra di loro organismi vegetali e animali.

Mediante il BAF è quindi possibile stabilire la qualità dell'ambiente urbano e gestirne ecologicamente i suoli.

Il BAF è il risultato del rapporto tra due aree: ***Superficie ecologicamente efficace*** / ***Superficie di riferimento***

La ***Superficie ecologicamente efficace*** è la somma dei diversi tipi di superficie che compongono il lotto, ciascuna delle quali viene moltiplicata per un coefficiente di ponderazione che ne rappresenta la valenza ecologica. Mediante tale coefficiente, che varia da 0 a 1, si classificano le superfici in base alle funzioni ecologiche e quindi ai *Servizi Ecosistemici* che sono in grado di fornire:

- capacità di captazione delle acque di pioggia e rallentamento del loro deflusso
- efficienza di evapotraspirazione;
- capacità di fissazione e organicazione degli inquinanti atmosferici
- capacità di fissazione e diluizione di inquinanti nelle acque
- disponibilità di habitat per piante ed animali utili.

In definitiva, applicando l'indice BAF si contribuisce alla mitigazione del cambiamento climatico che, a livello urbanistico si concretizza in particolare mediante allagamenti, ondate di calore, pullulazione di organismi nocivi, ecc. e attuare soluzioni naturali per altre problematiche evitando i costi e le incidenze negative (emissioni climalteranti, utilizzo di prodotti chimici dannosi, ecc.) che comportano le soluzioni convenzionali.

Tabella 1 – Classificazione delle superfici e fattore di ponderazione

n.	Tipi di superfici (S)	Caratteristiche ecologiche dei tipi di superficie	Esempi di materiali e strutture	Fattori di ponderazione (P)
1	Superfici impermeabilizzate	Non permettono infiltrazione di acqua e passaggio di aria; vegetazione assente.	Cemento, asfalto, piastrelle giuntate con materiali impermeabili, ecc.	0,00
2	Superfici parzialmente impermeabilizzate	Parziale infiltrazione di acqua e passaggio di area; vegetazione assente.	Pavimentazioni in pietra a mosaico, piastrelle ad incastro (con giunti in sabbia e su pietrisco), ecc.	0,10
3	Superfici semipermeabili	Permettono il passaggio di aria e acqua, bassa capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea con bassa capacità di evapotraspirazione	Pavimentazioni ad incastro e grigliati su sottofondo drenante che permettono la crescita del prato	0,20
4	Superfici con vegetazione rampicante	Vegetazione rampicante con media capacità di evapotraspirazione.	Pareti verdi	0,30

5	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea su substrato artificiale (strato di terreno < 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, media capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea e in parte arbustiva con media capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori).	Aree verdi su box e garage interrati, tetti verdi estensivi non praticabili.	0,40
6	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato artificiale (strato di terreno $\geq$ 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, alta capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Discreta capacità di trattenuta degli inquinanti. Bassa capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini con terreno poggiante su solai o comunque su substrati artificiali	0,60
7	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Buona capacità di trattenuta degli inquinanti. Media capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale <i>in situ</i>	0,80
8	Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione prevalentemente arborea con alta capacità di evapotraspirazione. Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Ottima capacità di trattenuta degli inquinanti. Ottima capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale <i>in situ</i>	1,00

La suddetta classificazione e quindi i fattori di ponderazione non comprendono tutti i tipi di superficie possibili e quindi, previa relazione tecnica, si può attestare la presenza di elementi tali da giustificare l'assegnazione di un fattore di ponderazione *ad hoc*, che comunque deve essere compreso tra 0 e 1 e intermedio tra quelli dei tipi di superficie più simili a quella di cui trattasi. Ad esempio, illustrando le caratteristiche ecologiche dei tetti verdi intensivi praticabili, è possibile assegnare un valore del fattore di ponderazione pari a 0,45 se sono presenti piccoli arbusti o a 0,5 se vi sono anche arbusti di medie dimensioni e piccoli alberi.

Per le pareti verdi si considera una superficie la cui lunghezza è pari a quella della parete stessa e di larghezza variabile da 0,20 m a 0,50 m in relazione allo spessore del rampicante

La **Superficie di riferimento** corrisponde alla:

- superficie fondiaria (**Sf**) nei casi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- superficie territoriale (**St**) nei casi di ristrutturazione urbanistica, pianificazione e programmazione urbanistica.

Nella redazione dei progetti bisogna raggiungere il **BAF obiettivo**, cioè il valore numerico minimo che un lotto edificato o da edificare deve raggiungere applicando il rapporto **Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento**. Tale obiettivo può essere raggiunto prevedendo opportune variazioni delle quantità da assegnare a ciascun tipo di superficie.

Il **BAF obiettivo** si stabilisce mediante tre parametri: tipo di intervento, **Rc** – Rapporto di copertura, destinazione d'uso, così come indicato in Tabella 2.

Tabella 2 – BAF obiettivo per tipo di intervento, rapporto di copertura e destinazione d'uso

	$Rc \leq 0,37$		$0,37 < Rc < 0,5$		$Rc \geq 0,5$	
	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione
Residenziale	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Attività terziarie e commerciali	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30
Attività direzionali e alta tecnologia	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,30
Attività produttive	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20
Attività ricettive	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Servizi	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30

Il Rapporto di copertura è il rapporto tra superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. Nel tipo di intervento Nuova costruzione sono comprese anche le ristrutturazioni che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per la destinazione d'uso dell'intervento, nel caso di ambiti con funzioni miste (es. residenziale/commerciale), si considera l'intero lotto come occupato dalla funzione prevalente.

Il **BAF di progetto** si calcola, sulla base delle superfici previste nel progetto del lotto considerato, mediante la seguente formula: $\sum Si \cdot Pi / Sf$, cioè moltiplicando i metri quadri di ogni tipo di superficie per il corrispondente fattore di ponderazione, sommando tutti i prodotti così ottenuti e dividendo il risultato per la superficie di riferimento.

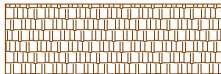
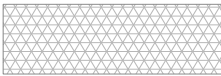
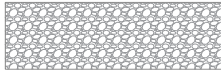
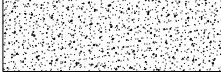
Il **BAF di progetto** dovrà essere uguale o superiore al **BAF obiettivo**.

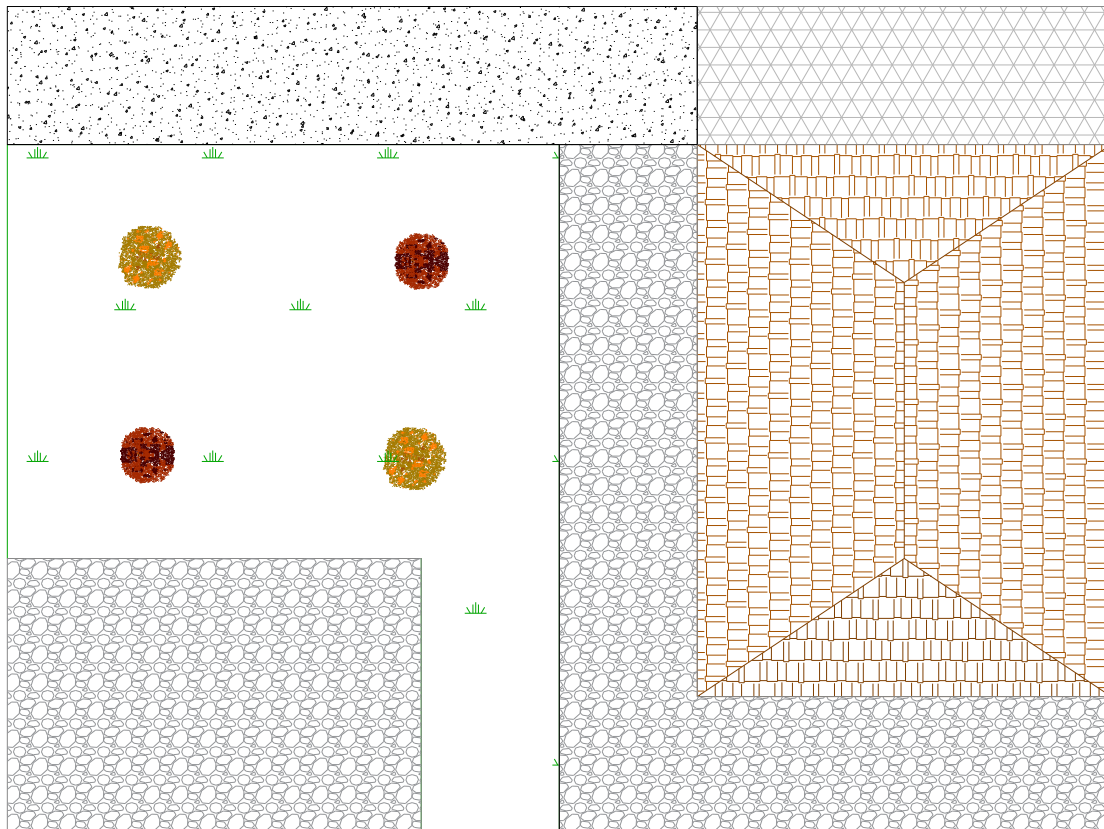
Nell'esempio seguente si riporta un lotto di **Sf** = 480 mq, per il quale si prevede un ampliamento dell'edificio da 120 mq a 150 mq da destinare ad attività direzionali. Il rapporto di copertura **Rc** sarà pari a 0,31 e il BAF obiettivo dovrà quindi essere almeno pari a 0,3.

Nello Stato di fatto sono presenti cinque diversi tipi di superficie, a tre dei quali, non permettendo il passaggio di aria e acqua al suolo, si assegna il fattore di ponderazione 0,00. Occorrerà quindi diminuire le superfici impermeabilizzate e incrementare quelle permeabili.

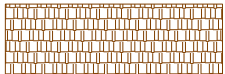
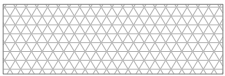
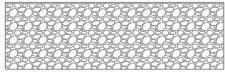
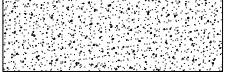
Tra le varie soluzioni possibili se ne presentano qui soltanto due: lo Stato di progetto 1, con il quale la situazione è migliorativa rispetto allo stato di fatto ma non si raggiunge il BAF obiettivo e lo Stato di progetto 2 con il quale il BAF obiettivo di 0,3 viene raggiunto e superato.

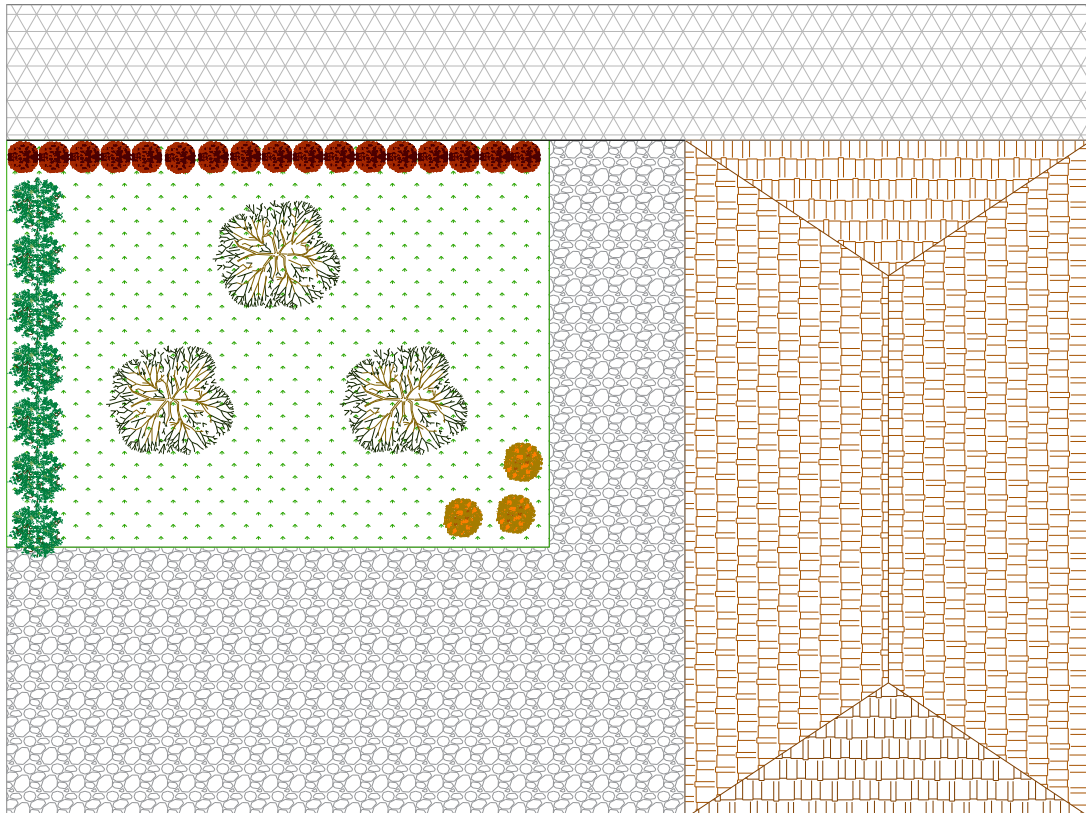
STATO DI FATTO

	quantità (mq)	fattore di ponderazione	prodotto (mq)	
Superfici impermeabilizzate (edificio)	120,00	0,00	0,00	
Superfici semipermeabili (grigliato)	30,00	0,20	6,00	
Superfici impermeabilizzate (cemento)	140,00	0,00	0,00	
superfici impermeabilizzate (asfalto)	50,00	0,00	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	140,00	0,80	112,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	0,00	1,00	0,00	
totali	480,00		118,00	BAF= 0,25

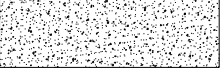
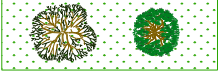


STATO DI PROGETTO 1

	quantità (mq)	fattore di ponderazione	prodotto (mq)	
Superfici impermeabilizzate (edificio)	150,00	0,00	0,00	
Superfici semipermeabili (grigliato)	80,00	0,20	16,00	
Superfici impermeabilizzate (cemento)	130,00	0,00	0,00	
superfici impermeabilizzate (asfalto)	0,00	0,00	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	0,00	0,80	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	120,00	1,00	120,00	
totali	480,00		136,00	BAF= 0,28



STATO DI PROGETTO 2

	quantità (mq)	fattore di ponderazione	prodotto (mq)	
Superfici impermeabilizzate (edificio)	150,00	0,00	0,00	
Superfici semipermeabili (grigliato)	80,00	0,20	16,00	
Superfici impermeabilizzate (cemento)	90,00	0,00	0,00	
superfici impermeabilizzate (asfalto)	0,00	0,00	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	0,00	0,80	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	160,00	1,00	160,00	
totali	480,00		176,00	BAF = 0,37

