

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuti e finalità del Regolamento

Il presente Regolamento è stato redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia" e pertanto esso disciplina:

- le modalità costruttive, tecnico-estetiche, di sicurezza ed agibilità degli immobili e loro pertinenze;
- le procedure per i processi di intervento inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia dei manufatti edilizi, dell'ambiente costruito e di quello naturale;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Spetta all'Amministrazione comunale - che si avvarrà per ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi - esercitare il controllo su tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 - Osservanza delle leggi vigenti

Gli interventi elencati al precedente articolo, per quanto non previsto nel presente Regolamento, sono disciplinati da:

- tutte le leggi ed i regolamenti statali e regionali vigenti che siano applicabili in materia;
- Testo Unico D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380;
- Piani Generali o Tematici Regionali e Provinciali redatti ai sensi della L.R. n. 20/2001 e della Legge 142/1990;

Il presente regolamento si applica all'intero territorio comunale.

Capo II - INTERVENTI EDILIZI

Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi

Il Regolamento Edilizio fa proprio ed integra quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

Si definiscono “*interventi di manutenzione ordinaria*” quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo di esempio:

Opere interne.

- a) riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

Opere esterne.

- a) pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti.
- b) pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dei tipi esistenti e della forma.
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni.
- d) installazione di canali di gronda e pluviali.
- e) riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi interni e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcun permesso.

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004 è necessario il parere preventivo della Soprintendenza che dovrà essere comunicato.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

Si definiscono “*interventi di manutenzione straordinaria*” le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

A titolo di esempio:

Opere interne:

- a) apertura e chiusura di porte.
- b) demolizioni, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari.
- d) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda.

- e) demolizione, sostituzione dei solai.
- f) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica.
- g) opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici.
- h) rifacimento totale o parziale degli impianti.
- i) sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

Opere esterne:

- a) rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con modificazione di materiali e colori.
- b) rifacimento totale di intonaci.
- c) rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definite).
- d) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, ecc.), con modificazione dei tipi e della forma.
- e) consolidamento e rifacimento parziale di murature.
- f) installazione di cancelli ed inferriate.
- g) realizzazione di muri di sostegno e contenimento.
- h) rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali, delle tipologie e della forma.
- i) Installazione di pannelli solari, termici, fotovoltaici e di generatori eolici.

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono “*interventi di restauro e risanamento conservativo*” gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazione d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.

A titolo di esempio:

- a) ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell’ambito della costruzione, mediante l’accorpamento totale o parziale di unità contigue.
- b) suddivisione di unità immobiliari.
- c) accorpamento di unità immobiliari.
- d) realizzazione di scale interne o esterne di servizio.
- e) realizzazione di servizi igienici e locali tecnici o esterni agli edifici.
- f) opere di consolidamento.
- g) adeguamento o rifacimento degli impianti.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono “*interventi di ristrutturazione edilizia*” quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla

normativa antisismica.

Art. 8 - Nuova costruzione

Si definiscono “*interventi di nuova costruzione*” quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

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

Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica

Si definiscono “*interventi di ristrutturazione urbanistica*” quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E.

L’intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. e sono equiparati ai Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Art. 10 - Cambio della destinazione d’uso

Si definisce “*cambio di destinazione d’uso*” (con o senza l’esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari, o parti di esse, la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.

Art. 11 - Ampliamenti

Si definisce “*ampliamento*” l’aumento dell’estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

Art. 12 - Sopraelevazione

Si definisce “*sopraelevazione*” l’estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

Art. 13 - Scavi e rinterrì

Si definiscono “*scavi e rinterrì*” tutti gli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest’ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Art. 14 - Demolizioni e ricostruzioni

Si definisce “*demolizione*” ogni intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Si definisce “*ricostruzione*” qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.

Capo III - MODALITA’ DEGLI INTERVENTI EDILIZI**Art. 15 - Opere soggette a Permesso di Costruire**

Le opere che comportano la trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio comunale sono subordinate al Permesso di Costruire da parte del Responsabile del competente ufficio comunale.

In particolare sono soggette a Permesso di Costruire (oneroso o gratuito), secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria o secondaria quando non realizzate direttamente dall’Amministrazione Comunale, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso;
- e) interventi sulle parti strutturali dei fabbricati che comportino la denuncia al Genio Civile ai sensi della L. n. 1086/71 oppure il rispetto delle norme di cui al D.M. LL.PP. del 9 gennaio 1987;
- f) modifiche di destinazione d’uso, anche parziali, dei fabbricati, se ciò comporta l’esecuzione di opere a ciò preordinate e che coinvolgono sia l’aspetto funzionale che quello strutturale;
- g) opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- h) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- i) apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
- m) costruzione o trasformazione di vetrine, installazione di tende all’esterno di edifici

- e aggettanti su luogo pubblico, chioschi permanenti o provvisori, distributori di carburante e simili;
- n) installazione di condutture elettriche, telegrafiche, di gas, etc., sia da parte di privati che di società concessionarie, nei suoli pubblici o privati e negli esterni di edifici esistenti;
- q) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura all'esterno degli edifici.

Art. 16 - Attività soggette ad autorizzazioni speciali

Sono soggette al preventivo nulla-osta della competente Sovrintendenza ai monumenti e/o equivalenti organi regionali gli interventi previsti e regolamentati dalle seguenti leggi:

- Legge 1 giugno 1939, n.1089;
- Legge 29 giugno 1939, n.1497;
- D.L. 27 giugno 1985 n. 312 convertito, con modifiche, dalla L. 8 agosto 1985 n. 431.

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'A.P.) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere con struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n. 1086/71.

Debbono essere sottoposti al visto ed alla approvazione del Comando dei VV.FF. i seguenti progetti:

- a) i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n.547/55 ed alle tabelle A e B del D.P.R. n.689/59;
- b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D.I. del 16.2.1982 (art. 4 della L. n. 966/65).

Per un quadro completo degli interventi e delle procedure relative alla prevenzione e alla vigilanza antincendio si rimanda alle varie disposizioni di legge in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 577/82 ed alla Circolare del M.I. n.16/82 nonché al D.M.I. del 16.2.82 ed alla L. n. 818/84.

Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico e nelle aree soggette a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica (aree a parco, zone con particolari connotati ambientali, etc.), devono essere preventivamente autorizzate dagli organi ed enti a ciò preposti, ad eccezione degli interventi previsti dalla L.R. 24/03/1995 n. 8 e s.m.i, per i quali l'autorizzazione richiesta è subdelegata al Comune.

I progetti di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali debbono ottenere l'autorizzazione regionale, seguendo la procedura indicata dalle disposizioni in materia. Nel caso in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

In tutti i casi indicati in precedenza, ed in tutti gli altri casi previsti dalle disposizioni di legge, la relativa autorizzazione dovrà essere allegata alla domanda di permesso; ad eccezione dei casi in cui l'autorizzazione deve essere richiesta tramite l'Amministrazione Comunale, oppure nei casi previsti dall'art. 1 della L.R. 24.3.1995 n. 8 e s.m.i.

Art. 17 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

I seguenti interventi, ferma restando la necessità delle autorizzazioni di cui al precedente art.4, ove necessarie, sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività, ai sensi e per gli effetti del CAPO III del D.P.R. 380/2001:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo o al piano terra dei fabbricati esistenti, che variano i permessi di costruire e che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano eventuali prescrizioni contenute nei permessi di costruire.
- m) installazione di pannelli solari, termici, fotovoltaici, generatori eolici, con realizzazione di volumi tecnici.

In alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi del comma 3 del D.P.R. 380/2001, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7 del presente Regolamento.
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004 è necessario il parere preventivo della Soprintendenza, che deve essere allegato alla DIA.

Art. 18 - Opere non soggette a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività.

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, non sono soggette a Permesso di Costruire, né a Denuncia di Inizio Attività:

- a) gli interventi "*manutenzione ordinaria*", purchè non riguardino edifici assoggettati alle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) le opere pubbliche comunali, deliberate dal Consigli Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554;

Art. 19 - Interventi in zone di particolare valore ambientale

Gli interventi che modifichino lo stato fisico o l'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio e Beni Ambientali", non possono essere oggetto di Permesso di Costruire oppure di Denuncia di Inizio Attività, senza il preliminare rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

L'autorizzazione paesaggistica, se relativa ai territori ed agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Titolo II del D. Lgs. 490/1999 va trasmessa al competente Ufficio del M.BB.CC., se relativa ai territori ed agli immobili sottoposti a tutela dal Piano va trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica per il controllo.

Art. 20 – Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari

Si definiscono "*interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari*" i seguenti interventi:

Opere di arredo urbano

- a) cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari;
- b) vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- c) lapidi e cippi commemorativi;
- d) cabine di pubblici servizi;
- e) manufatti esterni al servizio delle reti;

Edicole funerarie sacre e religiose, targhe commemorative, lapidi, panchine, lampioni, transenne, cestini portarifiuti.

Tutte le opere definite dal presente articolo sono soggette a D.I.A.

Art. 21 – Opere comunali

Per ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa, sostituisce ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale) il Permesso di Costruire.

Tale atto conterrà la menzione dei pareri acquisiti sul progetto ed in particolare il parere di eventuali Commissioni competenti e quello del Servizio di Igiene Pubblica.

Art. 22 - Soggetti aventi titolo alla richiesta di permesso di costruire o D.I.A.

Il Permesso di Costruire o la D.I.A. possono essere richiesti dai seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'area edificatoria;
- b) titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- c) l'enfiteuta, per gli interventi che vi sono contrattualmente consentiti;
- d) il locatario, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- e) il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- f) titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, per manutenzioni e trasformazioni connesse a tale godimento;
- g) l'usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di risanamento e di restauro.
- h) nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la concessione può essere richiesta da chi sia munito di un titolo rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

I soggetti indicati dal punto a) al punto g), per attestare il loro diritto devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt. 1350 e 2643 del c.c.).

Gli enti pubblici (Comuni, Province, Amministrazioni dello Stato, Istituti Autonomi Case Popolari, ecc.) legittimati a richiedere il titolo abilitativo per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere il Permesso di Costruire o la D.I.A. tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'ente stesso (Sindaco, Presidente), allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, ITALCOGIM, ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni su cui richiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, o l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi a servitù.

Art. 23 - Domanda di Permesso di Costruire o D.I.A.

La domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte ed indirizzata al Responsabile del Settore III – Assetto del Territorio.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere su edifici esistenti), i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale, gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio in costruzione.

La domanda e gli elaborati di progetto devono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo 11, Titolo III, Libro III);
- dal progettista, il quale deve essere un professionista iscritto al rispettivo Albo professionale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento edilizio e tutte le disposizioni di legge vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio del permesso; il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, deve essere iscritto in Albi o Collegi professionali della Repubblica.
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario dell'area oggetto di intervento o del richiedente, della persona o ente al quale dovrà essere intestata il permesso, se diverso dal richiedente.

L'Amministrazione dovrà rilasciare al richiedente una ricevuta dalla quale risultino: il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

La domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredata da un minimo di 2 copie della documentazione annessa, per gli adempimenti d'ufficio.

Art. 24 – Certificazioni da presentare a corredo della domanda di Permesso di Costruire

Alla domanda di Permesso di Costruire vanno allegare le attestazioni e/o certificazioni, se richieste, discendenti da leggi nazionali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali, rilasciate da organi estranei all'Amministrazione Comunale.

Vanno, inoltre, allegati:

- 1) i calcoli strutturali da presentarsi ai sensi della normativa vigente in materia;
- 2) limitatamente alle sole opere da realizzare nella zone omogenee E (zone agricole), certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura che attesti, al fine del rilascio del permesso gratuito, il possesso da parte del titolare del Permesso di Costruire, dei requisiti fissati dal D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 e relative norme regionali per l'attribuzione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- 3) parere igienico-sanitario della A.S.L. competente per territorio, ovvero autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale;
- 4) autorizzazione della Provincia e dell'ANAS nel caso in cui il progetto preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali e statali, o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 5) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (solo nei casi previsti dalla normativa vigente);
- 6) autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici, della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Paesaggistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85.
- 7) certificazione rilasciata dalla Regione Puglia o da altri Enti in adempimento delle N.T.A. del P.U.T.T./PBA;
- 8) autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 per interventi nei territori vincolati a scopi idrogeologici e forestali;
- 9) altri eventuali nulla-osta ed autorizzazioni di enti ed organi estranei

- all'Amministrazione Comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti;
- 10) autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare).
- 11) ai sensi dell'art. 4, comma 1-*bis* del D.P.R. 380/2001 ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.

Nel caso di intervento edilizio (ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L. n.10/77 e delle disposizioni di legge regionali, il richiedente deve esprimere tale sua disposizione nella stessa domanda di permesso, anche al fine di poter fruire del contributo di concessione ridotto previsto dalla legge citata.

Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio del permesso può essere subordinato alla stipula della "convenzione speciale" di cui all'art. 32 della L. n. 457/78.

Art. 25 - Atto di asservimento

Ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/80 il rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A. è subordinato alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento dell'area che ha espresso la volumetria, riportandovi gli estremi dell'istruttoria favorevole del Responsabile del Settore Tecnico, e della seduta di Commissione edilizia che ha espresso parere favorevole.

Ove successive varianti al Piano contenessero, per l'area in oggetto, previsioni più favorevoli di quelle trascritte, l'impegnativa può essere variata, a richiesta dell'interessato ed a sue spese, in modo da adeguare i precedenti impegni alla nuova più favorevole previsione regolamentare.

Art. 26 – Interventi di cambio di destinazione d'uso

Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di Permesso di Costruire deve essere allegata, la documentazione richiesta per quest'ultimo intervento.

Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) stralcio della zona omogenea del P.R.G., con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso;
- b) planimetria in scala 1 : 2000 o 1 : 1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- c) pianta di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
- d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona.

Art. 27 - Elaborati di progetto

La domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata, oltre che dalla documentazione di cui al precedente art. 22, da elaborati scritto-grafici di progetto.

Il progetto dovrà contenere tutti gli elementi descrittivi e di calcolo sufficienti a

valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici generali e/o attuativi, agli eventuali strumenti di programmazione economica ed alle prescrizioni del presente R.E.

Per i progetti di intervento edilizio diretto si richiede la seguente documentazione:

1) Documenti da allegare alla domanda in un solo esemplare:

- a) Estratto catastale, aggiornato sotto la responsabilità del progettista, del lotto interessato e delle proprietà confinanti e relativi manufatti, con indicazione delle particelle oggetto di intervento, della relativa superficie e proprietà, dello stato di diritto del terreno rispetto a servitù attive e passive;
- b) Certificato dal quale risulti la piena disponibilità dell'immobile, o documenti comprovanti il titolo per richiedere il permesso (anche in fotocopia);
- c) Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo;
- d) Modulo compilato riportante il calcolo del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;
- e) Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di Costruire e comunque prima del ritiro dello stesso, previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie, nel rispetto di quanto disposto dal comma 2, art. 16 del D.P.R. 380/2001;

2) Elaborati di progetto:

Alla domanda di Permesso di Costruire, oltre alla documentazione di cui al precedente punto 1), devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

Gli elaborati tecnici devono essere presentati in duplice copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm. 210x297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta del Permesso di Costruire;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, timbro e firma del/i progettista/i-
- a) Relazione tecnica illustrativa ed indagine storica per edifici vincolati o classificati dal P.R.G. con la descrizione:
 - dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
 - delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani, ecc.);
 - delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, divisori);
 - delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto, ecc.);
 - delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimenti, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura);

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione tecnica deve contenere:

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare;
- la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione di energia;

- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
- l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni;
- le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento;
- b) Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1 : 2000, con la perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- c) Corografia in scala non inferiore a 1 : 5000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento ed evidenzierà, con opportuna colorazione o campitura, l'area di intervento;
- f) Documentazione fotografica dello stato di fatto, ove necessaria.
- g) Planimetria in scala non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 ml. dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo.
- h) Planimetria quotata in scala 1:200 con tutte le indicazioni necessarie a mettere in rapporto con la situazione ambientale l'intervento in esame; dovrà pertanto contenere dimensioni principali e distanze dei fabbricati dai confini e dalle strade, ubicazione degli impianti tecnologici ed allacciamenti alle reti pubbliche, la sistemazione dell'area esterna non edificata, le recinzioni e gli ingressi e quanto altro occorra al fine di chiarire esaurientemente i suoi rapporti di confinanza con i manufatti e le aree circostanti, nonché la corrispondenza delle sue caratteristiche con le prescrizioni regolamentari e con le previsioni degli strumenti urbanistici.
- i) Disegni quotati, normalmente in scala 1:100, delle sezioni orizzontali ai vari livelli e della copertura con indicato:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - dimensioni interne ed esterne;
 - caratteristiche strutturali;
 - parcheggi coperti e scoperti;
 - dettagli relativi alle sistemazioni esterne;
 - schemi di allacciamento alle reti idrica e fognante e dello smaltimento delle acque piovane;
 - le canne da fumo e di ventilazione, i volumi tecnici, gli eventuali stenditoi, etc., in modo da valutare il loro inserimento corretto nel complesso architettonico.

Per gli interventi a carattere produttivo ed agricolo, nella planimetria alla quota del piano terra, saranno delimitate e specificate le zone destinate a parcheggio, ai piazzali di scarico, di deposito e di lavorazione allo scoperto.

- j) Disegni quotati delle sezioni verticali, normalmente in scala 1:100, in numero sufficiente a definire altimetricamente il manufatto e comunque non inferiore a due (in questo caso devono essere eseguite secondo piani ortogonali) comprendenti anche i collegamenti verticali (scale, ascensori, etc.) e le chiostre; vanno inoltre estese all'intero lotto, fino ad interessare le strade confinanti e gli edifici vicini per i quali vanno indicate le sagome; le quote riferite al piano di campagna originario devono indicare le dimensioni parziali e complessiva dell'opera, ivi comprese le altezze utili dei piani, gli spessori dei solai e gli sporti delle parti aggettanti;
- k) Prospetti, normalmente in scala 1:100, contenenti anche le sagome dei fabbricati vicini; saranno non meno di quattro, per rappresentare tutti e quattro i lati dell'edificio, ivi compresi quelli addossati ad altri edifici purché sul limite di proprietà. Dovranno essere indicati tutti quelli elementi necessari ad una completa

comprensione del risultato architettonico che si vuole ottenere, materiali di finitura e rivestimenti e loro colori, zoccolatura, opere in ferro e balaustre, coperture , pluviali a vista, volumi tecnici, etc. . Sarà rappresentato anche l'andamento del terreno, originario e di progetto.

- l) Particolari costruttivi, in scala opportuna ma non inferiore a 1:50, delle parti del manufatto che possono incidere sul risultato architettonico (quali balconi e sporgenze, elementi strutturali a faccia vista, ringhiere e recinzioni, coperture a tetto), oppure per una migliore comprensione di alcuni accorgimenti tecnici relativi alla coibentazione ed impermeabilizzazione, etc.; vanno particolarmente curati i particolari costruttivi ed architettonici di interventi in alcune zone, quali quelle adiacenti ad aree di verde attrezzato e di pubblici servizi, oppure in zone di particolare pregio ambientale come i Centri storici.
- l) In caso di sopraelevazioni e/o ampliamenti in orizzontale del fabbricato esistente o in costruzione o già progettato, sarà riportata integralmente la parte esistente con le stesse caratteristiche grafiche del nuovo progetto.
- m) Per i progetti riguardanti opere di ristrutturazione, restauri ed interventi in genere su fabbricati esistenti, i disegni di cui alle lettere precedenti saranno integrati da disegni, sempre in scala 1:100, ed eventuali particolari costruttivi, sufficienti ad individuare le parti da demolire, da modificare e da conservare, mediante opportuna retinatura ed altri segni grafici, e ciò sia in pianta che sui prospetti e sulle sezioni.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale e per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale è lo stesso proprietario a dover provvedere ad autorizzazioni preventive e speciali. Sono sufficienti tre copie del progetto; altrimenti sarà specificato, caso per caso, il numero delle copie necessarie.

I disegni e gli allegati alla domanda saranno piegati nel formato UNI e saranno firmati dal progettista con l'apposizione anche del timbro.

- n) Documentazione prevista dalla L. n.13/89 del 9.1.1989 e dal D.M. attuativo n.236/89 relativi al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- o) Documentazione prevista dai Regolamenti regionali n.1/ 88 del 20.2.88 e n.4/89 del 3.11.89 che disciplinano gli impianti di smaltimento sul suolo di insediamenti non allacciati alla pubblica fognatura.

Art. 28 - Procedure

a) Responsabile del procedimento

La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire va presentata all'Ufficio preposto, corredata della documentazione indicata nei precedenti articoli.

L'Ufficio comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i e dell'art. 20, comma 2 del D.P.R. 380/2001.

b) Esame dei progetti

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una proposta di provvedimento corredata di una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità dal progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta,

entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, per chiarimenti e integrazioni e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

La sospensiva può essere originata da:

- mancata corrispondenza del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in vigore e relative norme di attuazione ovvero del presente Regolamento;
- non corrispondenza dello stato di fatto descritto nel progetto alle situazioni reali, dimostrata dall'Ufficio tecnico comunale;
- necessità di modifiche da apportare all'opera oppure semplice richiesta di informazioni e documentazioni più dettagliate o del tutto nuove, atte a meglio comprendere i fini che il richiedente si propone, nonché l'attività che egli intende svolgere nell'opera in questione.
- riconoscimento che l'importanza dell'opera, in relazione anche al sito dove il manufatto sorgerà, consiglia od obbliga all'intervento, ovvero al giudizio, di organi e persone fisiche e giuridiche diversi dal Comune.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

Il provvedimento finale, che l'Ufficio preposto provvede a notificare all'interessato corredato da una copia degli allegati alla domanda debitamente vistati, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento innanzi indicata o dall'esito della conferenza di servizi.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi e regolamenti comunali, provinciali, regionali e statali, devono essere preventivamente esibiti i relativi permessi ed autorizzazioni; a meno che questi non debbano essere inoltrati tramite l'Amministrazione comunale, secondo quanto specificato nell'art. 17.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

In caso di mancata adozione, entro i termini innanzi indicati, del provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il dirigente o il responsabile dell'Ufficio competente, si pronunci entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco dal Responsabile del procedimento. Resta ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire. Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale nei successivi quindici giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

c) **Pubblicazioni**

Al fine di consentire alla comunità di prendere conoscenza della concessione edilizia autorizzata, così da sollecitare un controllo più esteso e, nel contempo, una partecipazione più larga della collettività ai momenti di crescita dell'organismo

urbano, dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data di rilascio del permesso medesimo da parte del Responsabile dell'Ufficio preposto.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire e degli allegati completi di progetto e può ricorrere contro il rilascio dello stesso se in contrasto con le disposizioni di legge e regolamenti, o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o di altra normativa.

d) Limiti del permesso di costruire

Il permesso di costruire costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi; non esime quindi l'interessato dal rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti.

Esso è personale e può essere trasferito a terzi senza decadenza; in caso di trasferimento dei beni in causa, pertanto, l'acquirente, gli eredi o gli aventi diritto devono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso. Il permesso di costruire è sempre rilasciato con riserva dei diritti di terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

e) Durata del permesso di costruire

Il permesso di costruire ha la durata di tre anni e si intende decaduto quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

f) Decadenza del permesso di costruire

Il permesso di costruire decade:

- se entro un anno dal rilascio del medesimo non sono stati effettivamente iniziati i lavori; allo scadere dell'anno il titolare può richiedere il rinnovo del permesso facendo riferimento, per gli allegati, a quelli già presentati; a meno che non siano intervenuti fatti nuovi di ordine edilizio ed infrastrutturale che riguardino l'inserimento dell'opera nel contesto, la cui descrizione viene tassativamente prescritta dal presente Regolamento.
- se i lavori vengono sospesi per mesi dodici;
- se l'opera viene eseguita solo in parte, intendendosi che il proseguimento sia previsto al di là dei dodici mesi;
- se il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione, l'ha abbandonata, o è stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- se l'autorizzazione risulta ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- se il titolare dell'autorizzazione contravviene a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o esegue varianti al progetto approvato senza averne ottenuta una nuova, se necessaria.

g) Rilascio del permesso di costruire

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria comunale, del contributo sul costo di costruzione e sulle opere di urbanizzazione, se il permesso è oneroso;
- presentazione delle ricevute di versamento del contributo a favore delle Casse di previdenza ove richieste;
- presentazione dell'attestato comprovante l'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell'impegnativa di osservanza dei vincoli di piano e della destinazione d'uso, ove richiesta, nonché l'atto di asservimento di cui all'art.29 della L.R. n.56/80;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

Art. 29 - Procedure eccezionali

Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici o agli immobili vicini;
- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;

esso può essere effettuato senza autorizzazione.

In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia al Sindaco nel termine di tre giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente; nel termine dei successivi sette giorni egli deve produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza; per esse si devono seguire le normali procedure.

Art. 30 - Deroghe

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati di cui alle norme di attuazione, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Capo IV - Commissione edilizia

Art. 31 — Composizione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia ha perso il suo carattere di organo necessario *ex lege* ed ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.P.R. 380/2001 l'istituzione della Commissione Edilizia è facoltativa, subordinata alla scelta dell'Amministrazione Comunale di conservarla o meno.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale dovesse istituirla essa è composta dai seguenti membri:

- a) il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, che la presiede;
- b) il Segretario Comunale o suo delegato, quale esperto giuridico;
- c) un architetto o un ingegnere, iscritto al rispettivo Albo professionale ed esperto in materia paesistica ed ambientale;
- d) un geometra iscritto all'Albo o con consolidata esperienza in materia edilizia ed urbanistica;
- e) un geologo iscritto all'Albo;

La Commissione ha durata triennale.

I membri della Commissione sono nominati dal Consiglio Comunale in base a comprovate esperienze professionali nelle discipline edilizie-urbanistiche, della progettazione architettonica, di carattere ambientale e paesaggistica.

Le funzioni di segretario sono svolte dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

Art. 32 - Compiti della Commissione edilizia

Il Responsabile del Procedimento, previa istruttoria e relazione scritta sul progetto, deve obbligatoriamente sottoporre al parere della Commissione Edilizia tutti gli interventi soggetti a trasformazione urbanistica ed edilizia soggetti a permesso di costruire, in particolare:

- a) sui progetti delle opere soggetti a permesso di costruire,
- b) progetti che comportino deroga rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- c) annullamento dei permessi di costruire già rilasciati;
- d) rilascio del permesso in sanatoria art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- b) sui progetti urbanistici generali e/o attuativi;
- c) sulle questioni relative all'ambiente urbano ed al territorio comunale onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) sull'occupazione del suolo pubblico;
- g) sul rinnovo di permessi di costruire;

La Commissione edilizia può anche, su richiesta del Sindaco, esprimere un parere preliminare su progetti di massima quando questi risultano di particolare importanza.

Art. 33 - Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni mese ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno tre membri elettivi.

Quando si tratti di dare pareri sui Piani d'attuazione e sulle varianti al P.R.G. vigente, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione, esecuzione e modifica delle norme edilizie e sui progetti d'interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno tre membri elettivi.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti (i quali avranno però soltanto il voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.

Delle decisioni della Commissione edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del segretario della Commissione edilizia.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, sempre che i membri estranei all'Amministrazione Comunale siano in maggioranza rispetto ai membri che ne fanno parte. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, prevale il voto del Presidente.

Il membro della Commissione edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato alla esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la Commissione edilizia deve pronunziarne la riconsiliazione, facendola risultare dal verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perché accertino eventuali responsabilità penali.

Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.

I membri della Commissione edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale insieme ai criteri di rimborso delle spese ai membri che non risiedano nel Comune.

Capo V - Esecuzione e controllo dei lavori

Art. 34 - Inizio, esecuzione ed ultimazione dei lavori

E' fatto obbligo al titolare di permesso di costruire di comunicare all'Amministrazione Comunale l'inizio e l'ultimazione dei lavori autorizzati.

Nel caso di sospensione volontaria dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa degli stessi.

Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del R.D. n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dell'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Prima di iniziare i lavori il concessionario dovrà:

- a) predisporre il "Piano di sicurezza e di Coordinamento" relativo agli interventi previsti, nei casi e nei modi stabiliti dal D.L. 14/08/1996 n. 494, che detta le prescrizioni e le misure per la sicurezza e la salute da attuare nei cantieri;
- b) depositare in cantiere il permesso di costruire per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- c) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- d) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico a loro affidato.

Art. 35 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere all'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro trenta giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, e ad eseguire le operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione Comunale.

Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'Amministrazione Comunale perché effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico, neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

Art. 36 - Controllo sull'esecuzione dei lavori

Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:

- una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
- una seconda visita, quando è ultimata la struttura portante;
- una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio del certificato di agibilità.

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale, l'Ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente R.E. sia in possesso del relativo permesso di costruire. A questo fine il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del permesso stesso.

I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario o un suo delegato, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni del permesso di costruire.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori stessi.

Accertate eventuali infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalle disposizioni di legge in vigore.

Art. 37 - Formazione e tenuta del cantiere

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata previa autorizzazione da parte dell'Autorità comunale. La domanda deve essere corredata:

- da una planimetria del cantiere programmata, con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
- del benessere degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

Essa deve inoltre indicare:

- il suolo pubblico che si intende recintare;
- l'altezza della recinzione;
- il periodo massimo della validità dell'autorizzazione.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri d'affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato, il permesso di costruire e una copia del Piano di sicurezza. Deve inoltre

affiggersi - a vista del pubblico - una tabella nella quale debbono indicarsi gli estremi del permesso, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza. Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di ml. 2.00 da questi.

In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; tali lanterne debbono avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate; debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

Art. 38 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, etc.) atti a garantire, sempre, libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti; essi devono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucciarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere; è infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi alla discarica pubblica, la quale viene prescelta dall'Ufficio tecnico comunale previo parere favorevole dell'Ufficiale sanitario.

Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Art. 39 - Occupazione temporanea del suolo pubblico

E' vietato occupare temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e

le opere che vi si vogliono erigere.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia e fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato preesistente all'occupazione.

La riconsegna dell'area all'Amministrazione Comunale avviene in contraddittorio redigendo apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio tecnico comunale; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

Capo VI - Vigilanza e sanzioni

Art. 40 - Vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sulle attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

La vigilanza viene esplicata secondo le modalità dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 41 - Sospensione dei lavori

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamenti, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

L'ordinanza di sospensione ed i provvedimenti definitivi vengono notificati, a mezzo di messo comunale o ufficiale giudiziario, al proprietario ed all'eventuale avente titolo, intestatario del permesso di costruire o autorizzazione, al progettista, all'assuntore ed al direttore dei lavori.

Qualora si verifichi l'inosservanza dell'ordine di sospensione, il Sindaco può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento dell'attività abusiva; di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al secondo comma del presente articolo.

I sigilli sono sottoposti a verifiche e le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate al titolare del permesso di costruire e riscosse a norma del R.D. 14/4/1910 n.639.

Nei trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza di sospensione, qualora l'opera o l'attività risulti non munita di regolare permesso o autorizzazione, o non conforme a leggi e regolamenti ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ancorché fornita di concessione o autorizzazione, il Sindaco emette i provvedimenti definitivi di cui alla L. n.47/85, sentiti il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale e la Commissione urbanistica e/o edilizia comunale.

Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, l'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia, ove non siano notificati i provvedimenti definitivi. Il Sindaco deve comunicare i provvedimenti definitivi anche alla Intendenza di Finanza, agli Enti erogatori di servizi pubblici ed all'Assessore regionale all'urbanistica, per i relativi provvedimenti di competenza.

Art. 42 - Sanzioni amministrative

Le sanzioni amministrative da comminare in caso di inosservanza di leggi e regolamenti, di prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei permessi o autorizzazioni, sono quelle previste dal Titolo IV - Capo II del D.P.R. 380/2001.

Dette sanzioni si applicano in caso di:

- a) ritardato od omissso versamento del contributo afferente al permesso di costruire (art.42 del D.P.R. 380/2001);
- b) opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001);

- c) opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 del D.P.R. 380/2001);
- d) opere eseguite in assenza della denuncia di inizio attività ed accertamento di conformità (art. 37 del D.P.R. 380/2001);
- e) opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici (art. 35 del D.P.R. 380/2001).

Oltre a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e dalle altre leggi statali o regionali, si applicano anche le seguenti sanzioni:

- per l'apertura di strade e/o modificazione dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da € 516,46 a € 25.822,84;
- per la mancata richiesta di autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione - entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori - o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione, il pagamento da € 51,64 a € 2.582,28;
- per il mutamento della destinazione d'uso eseguito in violazione alle disposizioni di leggi e/o di regolamenti vigenti, il pagamento da € 51,64 a € 2.582,28;
- per la rimozione dei sigilli di cui all'art. 27, il pagamento da € 516,46 a € 25.822,84;
- per il mancato rispetto dell'ordinanza di sospensione dei lavori di cui all'art.27, il pagamento da € 516,46 a € 25.822,84.

Le sanzioni di cui al presente articolo non sono comminabili in caso di gratuita acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune.

L'importo delle sanzioni è commisurato all'entità dimensionale dell'immobile oggetto dell'intervento.

Le somme introitate sono destinate al fondo di cui all'art.12 della legge 28/1/77 n.10.

Art. 43 - Annullamento del permesso di costruire

Vale quanto disposto dall'art. 39 del D.P.R. 380/2001.

Art. 44 - Responsabilità

In caso di mancata osservanza delle norme di legge e di regolamenti, della prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, sono responsabili il titolare della concessione, il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e il coordinatore della sicurezza, ognuno nei limiti delle proprie competenze.

Contenuti ed effetti dell'inosservanza, nonché le relative sanzioni amministrative e penali, sono quelle contenute nel Titolo IV - Capo II del D.P.R. 380/2001 e dagli artt. 20-21-22-23 del D.L. n. 494/96.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da vigili, l'osservanza delle norme su dette e, dove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele senza con ciò attenuare in alcun modo la responsabilità degli interessati ai lavori.

Capo VII - Certificato di agibilità

Art. 45 - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni innanzi dette.

Il soggetto titolare del permesso di costruire o che ha presentato la denuncia di inizio attività, è tenuto a chiedere, entro quindici giorni dall'ultimazione di finitura dell'intervento, il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda di rilascio del certificato di agibilità, da presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, deve essere allegata la seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, sottoscritta dal soggetto innanzi indicato;
- dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti installati negli edifici ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) la documentazione precedentemente indicata;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/2001;

Il termine dei trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione richiesta.

Trascorsi inutilmente i trenta giorni l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capo I - Rapporti con l'uso degli ambienti

Art. 46 - Classificazione degli ambienti

Gli ambienti interni degli edifici, siano essi destinati ad abitazioni private o collettive, siano essi destinati ad altri usi, devono possedere requisiti atti a soddisfare le esigenze di vita della collettività.

Possono così classificarsi:

A1 - Soggiorno, studio, pranzo, cucina e camere da letto in edifici di abitazione privata o collettiva.

A2 - Uffici, studi professionali e gabinetti medici, aule scolastiche, sale di riunioni e di lettura.

A3 - Negozi di vendita, sale di esposizione, bar, ritrovi, sale da gioco e palestre, laboratori scientifici e tecnici, sale operatorie e servizi igienici di installazioni curative; officine meccaniche, laboratori industriali, di montaggio o relativi all'attività di lavoro; parti di garages non destinate al solo posteggio delle macchine e dove vengono effettuate anche riparazioni, lavaggi, controlli;

magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

le stalle, le scuderie, i porcili limitatamente alla zona agricola.

S1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

S2 - Scale che collegano più di due piani;

corridoi e disimpegni, quando possono configurarsi come "stanze" abitabili (Su = 9 mq.) pure se a questo uso non destinati;

i servizi igienici individuali acclusi a piccoli complessi non di abitazione;

magazzini e depositi in genere;

garages di solo posteggio;

salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

lavanderie, stenditoi e legnaie;

piccoli archivi.

S3 - Disimpegni che non possono considerarsi come "stanze" (Su < 9 mq.);

ripostigli o magazzini inferiori a 10 mq.;

vani scala colleganti solo due piani;

salette macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia, su parere della Commissione edilizia.

Art. 47 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi

In conformità al D.M. 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14 per ciascuno dei primi 4 posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una

superficie globale minima di mq. 28,00 se dotati di un solo posto-letto e di mq. 38,00 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

Art. 48 - Superficie utile

I locali di abitazione - destinati cioè a dimora abituale delle persone - devono avere le seguenti superfici utili minime:

- stanze di soggiorno con funzioni pluriuso: mq.14,00;
- camere da letto: mq. 9,00 se ad un letto e mq.14,00 se a due letti;
- cucine con caratteristiche di stanze: mq. 9,00.

Le cucine di dimensioni inferiori (cabine di cottura o cucinini), con superficie utile minima di mq. 4,00 sono ammesse se complementari ad altri ambienti (soggiorno o tinello) sui quali affacciano con apertura di comunicazione uguale ai 2/3 del divisorio comune; devono essere dotate comunque di una finestra di almeno mq. 0,80 oppure di impianto di aspirazione forzata.

I locali di categoria S1 devono avere le seguenti superfici utili minime:

- bagno con tre apparecchi e vasca, superficie mq. 4,00;
- bagno con tre apparecchi e doccia, superficie mq. 3,50;
- servizio igienico con meno di tre apparecchi senza vasca o piatto doccia, superficie mq. 2,50.

La larghezza minima è fissata in ml. 1,40 per le stanze da bagno e ml.1,10 per i servizi igienici.

Art. 49 - Altezza utile

L'altezza utile minima dei locali di categoria A1 è fissata in ml. 2,70 con l'interpiano non inferiore a ml. 3,00.

La doppia limitazione è necessaria per una buona insonorizzazione dei solai intermedi e l'alloggiamento di tubazioni per gli impianti tecnologici senza intaccare l'integrità strutturale degli orizzontamenti.

Nel caso di locali abitabili sottostanti coperture a tetto o comunque inclinate, l'altezza di ml. 2,70 va intesa come altezza media, mentre l'altezza minima non può scendere al di sotto di ml. 2,30.

Per i locali coperti a volta l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.

Per i locali di categoria A2, salvo le disposizioni di legge per specifiche destinazioni (aule scolastiche, biblioteche, etc.), si applicano le stesse disposizioni relative ai locali di categoria A1.

Per i locali di categoria A3, stante l'uso prevalentemente pubblico e le attività che vi si svolgono, l'altezza utile netta non può essere inferiore a ml. 3,50.

Sono ammessi impalcati a mezza altezza a condizione che la parte a tutta altezza del locale abbia un volume di almeno 40 mc. ed un'altezza minima di ml. 5,30 (di cui ml. 2,70 per il locale e ml. 2,30 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

Art. 50 - Arieggiamento ed illuminazione

I locali della categoria A1, A2 e A3 devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e bisognerà provvedere a congrue finestrate anche in relazione alla dimensione del vano (1/6 della superficie utile), ma tuttavia tali da non essere inferiori a mq. 2,00 per un vano medio di 14 mq. e con un minimo assoluto di 1,00 mq.

Non vanno valutate, però, parti di finestre (la finestra-balcone, il balcone, per es.) inferiori ad un normale davanzale, e ciò ad evitare che l'inclinazione media dei raggi solari non entri che limitatamente nell'ambiente e nelle parti meno usate.

I cucinini dovranno essere provvisti di canna fumaria ad aspirazione naturale o artificiale con un ricambio di 30 mc. ad ora, quali che siano le condizioni di temperatura e di pressione esterna, ovvero di una finestra di mq. 1,00.

Per la categoria A1, deve essere assicurata la visione diretta dell'esterno almeno all'altezza dell'occhio dell'uomo seduto.

I locali della categoria S1 ed S2 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno, anche attraverso spazi equiparabili a cavedi; il rapporto finestra/pavimento potrà scendere ad 1/1°, ma con dimensione minima di mq. 0,80.

I locali della categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

I locali della categoria S1 non possono avere accesso direttamente dai locali della categoria A1, A2 ed A3 se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, di cui uno abbia le caratteristiche precedenti e, gli altri, accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

In ogni caso circa le questioni attinenti alla sola areazione, in relazione a notevoli progressi tecnologici in atto nel settore, impianti tecnici di areazione di dimostrata e garantita efficienza, potranno essere usati previa autorizzazione da parte dell'Autorità comunale; comunque essi dovranno garantire due ricambi e mezzo d'aria completi ogni ora in modo continuativo e quale che siano la temperatura e la pressione esterna.

Art. 51 - Sotterranei, seminterrati, sottotetti

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna e notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

L'uso del seminterrato o interrato per i locali di categoria A3 può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle piovane deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno ml. 3,00;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno o, in alternativa, i muri stessi devono essere eseguiti con doppia fodera con interposta una guaina impermeabilizzante;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre a prentisi, a ml. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari o all'interno di intercapedini.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzato, caso per caso, e sempre che sia ritenuto idoneo, dall'Amministrazione comunale, a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca

dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento degli impianti.
I sottotetti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbano uniformarsi alle altre prescrizioni del presente R.E.

Capo II - Rapporti con gli spazi esterni

Art. 52 - Gli spazi esterni chiusi e semichiusi

Gli spazi esterni chiusi o semichiusi sono così classificati:

a) Ampio cortile.

Per ampio cortile si intende uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25,00 ml.

b) Patio.

Per patio si intende uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 ml. e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 ml.

c) Cortile.

Per cortile si intende uno spazio nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 ml. e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina.

Per chiostrina (o cavedio) si intende uno spazio di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 ml.

Le chiostrine saranno consentite solo in caso di necessità e comunque accettate solo per abitazioni fino a due piani; esse dovranno avere angoli interni compresi tra 80 e 100 gradi; potranno aerare solo locali di categoria S1 ed S2; nel loro interno nessun oggetto potrà superare i 5 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.; dovranno, altresì, avere un piano con pavimento lastricato ed assicurato il deflusso delle acque con accesso diretto da locali comuni per la costante pulizia.

Le chiostrine avranno una superficie minima di mq. 13,00.

Le ampiezze dei cortili di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare per applicare il criterio di libera visuale, spazio che sarebbe sufficiente nel caso di un edificio unico; ciò è subordinato alla stipula di una convenzione legale fra confinanti, a loro spese, con l'intervento dell'Autorità comunale. La divisione di due o più cortili comuni, nel caso che venga stipulata la convenzione di cui al precedente comma, dovrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a ml. 3,00.

Quando si richiede, per destinazione a magazzino, a laboratorio o ad esercizio pubblico, di coprire una chiostrina o un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a 50,00 mq. e sia assicurato nel nuovo locale il rinnovo naturale o artificiale dell'aria. Quando la superficie del cortile superi i 50,00 mq. potrà essere coperta con altro materiale purchè sia fornita di un lanternino a vetri avente un'ampiezza uguale almeno ad 1/3 dell'area coperta e sopraelevato non meno di ml. 0,50 in modo che nei lati possano aversi delle aperture sufficienti ad aerare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato costruire delle coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ed illuminare ambienti di categoria A1, A2, A3 ed S1.

I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati e provvisti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche; in ogni caso non vi saranno gettati o versati mai materiali di rifiuto.

Art. 53 - Indici e parametri

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dagli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Gli indici e parametri che hanno maggiore attinenza con l'attività urbanistica sono stati definiti e regolamentati nelle Norme tecniche d'attuazione del P.R.G.; degli altri, in quanto attinenti ai rapporti con gli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati e con gli altri edifici, tratteranno gli articoli seguenti. Tale suddivisione è soltanto di comodo per una più facile consultazione e, quindi, applicazione sia delle N.T.A. che del presente R.E.

Art. 54 - Altezza

a) Altezza come parametro correlato alle distanze ed ai distacchi

L'altezza di un edificio (o di parte di un edificio), da introdurre nel rapporto con la distanza da altro edificio (o da altra parte dello stesso edificio) o nel rapporto con il distacco dal confine, è la differenza tra il limite superiore, definito dal parapetto pieno o, in mancanza, dal piano del lastricato solare ed il limite inferiore, definito dalla quota del piano stradale (in particolare del marciapiede se esistente) o dello spazio esterno una volta sistemato.

Per edifici (o parti di un edificio) che prospettano su strada o su spazi esterni in pendio sarà assunto come limite inferiore la quota media del piano stradale o dello spazio esterno sistemato, limitatamente al tratto interessato al computo delle distanze o dei distacchi.

Per edificio con copertura a tetto il limite superiore è definito da una linea fittizia passante per la quota media estradossata della falda o, in presenza di più falde, per la quota media estradossata delle varie falde.

Per edifici arretrati rispetto al ciglio stradale, sempre che tale arretramento sia compreso entro i limiti imposti dalle Norme d'attuazione o dalle prescrizioni del presente R.E., il limite inferiore dell'altezza del prospetto su strada è la quota del piano stradale (in particolare del marciapiede se esistente) anche se la quota del terreno interposto, una volta sistemato, risulta inferiore o superiore alla quota stradale.

b) Altezza come parametro per il calcolo del volume

L'altezza di un fabbricato (o di parte di fabbricato) da assumere nel calcolo del volume è la sommatoria delle altezze dei singoli piani ottenuta aggiungendo ad ogni altezza utile uno spessore convenzionale di solaio pari a 0,30 ml., indipendentemente dallo spessore effettivo che si può raggiungere ad opera ultimata.

Quando un edificio comprende un piano seminterrato, nel computo dell'altezza complessiva va considerata anche la differenza tra la quota del piano di calpestio del piano rialzato e la quota del piano stradale o del terreno circostante sistemato.

Quando un edificio è dotato di vespaio, reso obbligatorio per isolare il manufatto dal terreno, possono verificarsi due casi:

- a) se la differenza tra la quota del piano di calpestio interno e la quota del piano stradale o del terreno sistemato è inferiore o, al massimo, uguale a 0,60 ml. non va

computata nell'altezza complessiva e pertanto il limite inferiore di riferimento è la quota del piano di calpestio interno del piano rialzato;

- b) se detta differenza è maggiore di 0,60 ml. va computata integralmente per ottenere l'altezza complessiva e pertanto quest'ultima avrà come limite inferiore di riferimento la quota del piano stradale o della sistemazione esterna.

Quando un edificio ha una copertura a tetto ed il sottotetto non è abitabile, né viene comunque utilizzato come deposito o altro, come limite superiore dell'altezza complessiva viene assunto l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale considerato nel suo spessore convenzionale di 0,30 ml.; altrimenti va sommata anche la differenza tra la quota media dell'estradosso della falda (o delle falde, se ve ne sono più d'una) e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale come innanzi definito.

Il criterio di misurazione di cui alla seconda condizione del comma precedente va applicato anche quando non esiste un sottotetto, ma l'ultimo piano abitabile è limitato superiormente da una o più falde di tetto.

Art. 55 - Volume

a) Definizione

Volume di un fabbricato esistente e/o di progetto è il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza così come definita al punto b) dell'art. 40.

Se il fabbricato è composto da più piani, e questi hanno superfici lorde di pavimento differenti tra loro, il volume complessivo si calcola come sommatoria dei volumi dei singoli piani, ottenuti sempre come prodotto della superficie lorda di pavimento per la rispettiva altezza comprensiva dello spessore convenzionale del solaio di copertura.

I fabbricati con andamento planimetrico e/o altimetrico complesso è sempre possibile scomporli in parti assimilabili a solidi semplici e quindi facilmente calcolabili.

b) Elementi edilizi computabili nel volume

Il piano seminterrato (o interrato) quando, per l'andamento naturale del terreno o per effetto di sbancamento o di movimenti di terra in genere, almeno 3/4 dello sviluppo delle pareti perimetrali risulta completamente fuori terra rispetto agli spazi esterni corrispondenti una volta sistemati; e ciò indipendentemente dalla destinazione del seminterrato (o interrato). Altrimenti si computa solo la parte effettivamente fuori terra.

I piani seminterrati, o parte di essi, se adibiti ad uffici, sale di riunioni, laboratori, depositi e, in genere, se consentono - per le loro caratteristiche funzionali e dell'igiene abitativa - la permanenza, anche se discontinua, delle persone.

Le autorimesse e/o i parcheggi coperti fuori terra, nonché tutti i fabbricati accessori (sempre per la parte fuori terra) come, ad esempio, centrali termiche, centrali idriche, depositi, etc.

I porticati ad uso privato, anche se condominiali, a meno che non costituiscano parte integrante della tipologia per determinati interventi previsti nelle Norme tecniche d'attuazione.

I corpi di fabbrica aggettanti dal perimetro di base, indipendentemente dalle loro dimensioni.

I bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

c) Elementi edilizi non computabili nel volume

I volumi tecnici, intendendo per tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi o per motivi di sicurezza, trovare ubicazione entro il corpo dell'edificio; a titolo esemplificativo, sono considerati volumi

tecnici quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di copertura terminale.

Le autorimesse e/o i parcheggi in seminterrato (o interrato) per la parte strettamente necessaria a soddisfare quanto disposto dall'art. 18 della L. n. 765/68 e relativi spazi di manovra.

Tutti i locali in seminterrato (o interrato), qualunque sia la loro destinazione, quando non ricorrono le condizioni di cui al precedente punto **b**).

Art. 56 - Distacchi dai confini e distanza tra fabbricati

Il distacco di un fabbricato dai confini è la distanza tra la proiezione dell'edificio, valutata come al punto 1.4.8 delle N.T.A., con l'aggiunta della proiezione orizzontale di qualsiasi oggetto (balconi, sporti di gronda, etc.) e la linea di confine.

La distanza tra fabbricati è la distanza minima fra le proiezioni orizzontali dei fabbricati misurate nei punti di massima sporgenza.

Il P.R.G. e gli strumenti urbanistici in vigore, nonché le norme e le disposizioni di legge vigenti (in particolare il D.I. 2/4/68) indicano generalmente un rapporto di complementarietà tra altezza degli edifici e distacchi o distanze.

Quando non esistano disposizioni di Piano diverse in materia di distacchi dai confini di proprietà, di distanze tra edifici o tra le varie parti di un medesimo edificio, detti distacchi o distanze dovranno rispondere al "criterio di visuale libera" di cui all'articolo seguente.

Art. 57 Criterio di visuale libera

L'esigenza di garantire un minimo di insolazione, ventilazione e profondità di campo visivo, ha condotto alla formulazione di un principio che regola il rapporto tra l'altezza dei manufatti e le distanze reciproche; detto principio, definito come "criterio di visuale libera", prescrive che ogni fronte o porzione di fronte di ciascun edificio comporta una zona libera relativa alla sua altezza ed alla presenza o meno di aperture. Questa zona è inedificabile e deve considerarsi quale "minimo di distanza" anche in relazione ai confini di proprietà.

Definita con "D" la distanza del corpo edilizio dal confine della zona di libera visuale o dal limite di proprietà (calcolata sulla intersezione di un piano verticale ortogonale al fronte del corpo edilizio) ed "H" l'altezza, si prescrive che D/H non sia inferiore a 0,5.

"D", per edifici con altezza uguale o inferiore a 7,50 ml., non sarà comunque inferiore a 3,75 ml.; per tutti gli altri non sarà inferiore a 5,00 ml.

La distanza minima tra due fronti prospicienti di due corpi separati che sorgono nello stesso lotto o tra due fronti prospicienti dello stesso edificio è dato dalla somma delle due distanze come computate al comma precedente.

Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono contenere solo finestre di vani del tipo S così come definiti all'art. 32 del presente Regolamento.

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o sui quali si aprano solo finestre di scale; parimenti il criterio suddetto non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze planimetriche (ed altimetriche) di un medesimo corpo di fabbrica quando dette rientranze si sviluppino per una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

I volumi in aggetto, i balconi chiusi lateralmente o grigliati che aggettano dalle fronti

degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui; essi devono perciò distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 assoluti; in caso di pareti inclinate, ml. 3,00 in media.

Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non inferiore a ml. 1,50.

L'aggetto dei balconi aperti, su parete che prospetta verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della medesima proprietà, non può superare il 25% della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

Le distanze ricavate con il metodo della libera visuale vanno applicate quale che sia la disposizione planimetrica degli edifici e dei corpi.

Agli angoli esterni degli edifici le zone di visuale libera spettanti alle pareti vengono raccordate tangenzialmente.

Nel caso che le visuali libere, relative a prospetti verso confini di proprietà, non corrispondano ai confini medesimi, è ammesso l'accordo tra i proprietari per rendere reciprocamente modificabili le zone di visuale libera iscrivendo nei modi di legge sul registro ipotecario la servitù perpetua. L'attestato dell'avvenuta iscrizione deve essere accluso alla domanda di concessione.

Art. 58 - Risvolto degli edifici

Gli edifici fronteggianti spazi esterni o strade irregolari cui corrispondono altezze diverse possono risvoltare l'altezza maggiore per un massimo di ml. 12,00 sulla via minore, oppure congruare in un'unica altezza le varie fronti, in modo che la superficie complessiva delle fronti sia uguale alla somma delle superfici spettanti ai diversi tratti, compresi i risvolti.

Nel caso di angoli a smusso o svuotati, se l'inclinazione dello smusso e della congiungente gli spigoli supera i 30°, il risvolto sarà misurato dallo spigolo verso lo spazio inferiore; nel caso sia minore o uguale a 30°, il risvolto sarà misurato dallo spigolo verso lo spazio maggiore. In ogni caso la dimensione ottenuta non può raddoppiarsi.

Sono ammessi edifici intestati ad angolo, purché questo sia compreso tra 80 e 100 gradi.

Capo III - Aspetto dei fabbricati e arredo urbano

Art. 59 - Prescrizioni varie

Il risultato architettonico di qualsiasi intervento deve essere coerente e conseguente alla funzione cui l'edificio o il manufatto è destinato; vanno evitate pertanto forzature compositive e decorative le quali, o perché estranee ai contenuti funzionali, o perché anacronistiche o sradicate da altri luoghi e situazioni culturali, risultano false e compromissorie dell'ambiente circostante, urbano o naturale.

Particolari cure richiedono gli interventi in zone caratterizzate da preesistenze edilizie, urbanistiche o naturali di interesse storico, artistico o ambientale.

Le prescrizioni che seguono non possono ovviamente garantire il risultato degli interventi ai quali vanno applicate; pertanto debbono essere considerate come condizioni minime per poter avviare una qualsiasi attività progettuale e operativa, il cui esito però è legato a molteplici fattori che sfuggono ad una regolamentazione.

Art. 60 - Trattamento delle pareti esterne.

Sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo vanno attentamente scelti i materiali e le tecniche costruttive, nonché materiali di rivestimento e finitura.

E' facoltà dell'Autorità comunale chiedere che vengano eseguite prove e campionature a cura e spese del proprietario.

Ciò che è facoltativo per gli interventi nell'ambito delle altre zone omogenee, diventa obbligatorio per gli interventi su edifici ricadenti in zone di particolare pregio ambientale, storico, artistico.

Le prescrizioni dei commi precedenti si applicano anche per le tinteggiature di nuovi edifici o il rifacimento delle tinteggiature su parti di edifici esistenti.

Quando un edificio appartiene a più proprietari, ma costituisce un'unica unità immobiliare, le tinteggiature delle pareti o qualsiasi altro intervento che incida sull'aspetto esterno non può essere limitato ad una sola parte, ma esteso a tutto l'edificio.

Art. 61 - Sporgenze ed aggetti

Le sporgenze chiuse (bow-windows) ed i balconi chiusi aggettanti sulle fronti degli edifici, sia verso spazi pubblici che privati, non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e devono, pertanto, distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00; o assoluti o in media in caso di pareti inclinate.

I balconi aperti, invece, osserveranno distanze di 75 cm. (Codice civile).

I bow-windows affaccianti su spazi pubblici sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale; quelli affaccianti verso i confini laterali o interni sono ammessi solo se a distanza regolamentare, nel senso che il principio di visuale libera va applicato assumendo come parete finestrata la parete esterna del bow-window.

Sono vietate sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di ml.2,50 dal marciapiede e sporgenze superiori a cm. 20 fino all'altezza di ml. 3,50 dal marciapiede o ml. 4,50 se la strada è priva di marciapiede.

I balconi o terrazzini pensili, sia aperti che chiusi, prospicienti spazi pubblici, non possono avere sporgenza maggiore di ml. 1,20 dalla linea di proprietà ove nella loro proiezione orizzontale vi sia un marciapiede almeno profondo ml.1,50 e la loro altezza sul suolo, misurata da detto marciapiede alla parte inferiore delle strutture di sostegno, non può essere minore di ml. 3,50 o, in assenza di marciapiede, di ml.4,50.

In ogni modo la sporgenza massima non potrà essere superiore ad 1/6 della larghezza della strada.

Nelle strade, sia automobilistiche che pedonali, di larghezza inferiore a ml. 6,00, la costruzione dei balconi chiusi o aperti è vietata.

Art. 62 - Elementi accessori

Pur non potendo stabilire prescrizioni dettagliate sugli elementi accessori degli edifici, dato il loro numero e le differenti caratteristiche, poiché essi partecipano - a volte in maniera determinante - alla definizione dell'aspetto esteriore dell'edificio stesso e quindi del contesto urbano ed extraurbano nel quale questo è collocato, l'Autorità comunale, attraverso gli uffici e gli organi comunali competenti, deve valutare caso per

caso l' idoneità; ci riferiamo alle sovrastrutture permanenti o provvisorie, quali pergolati e tende con supporti fissi o mobili, applicazioni a carattere commerciale e propagandistico, installazioni per allacciamenti aerei o ancorati al suolo, antenne radiotelevisive, etc.

Art. 63 - Le coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete delle fognature.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di ml. 2,00.

In caso di copertura a falde inclinate saranno ammesse loggette in rientro coperte quando esse non investano uno spazio superiore ad un vano.

Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione dei "volumi tecnici" i quali, per la loro natura, costituiscono elementi denotanti l'andamento dei collegamenti verticali e quindi possiedono alto valore descrittivo dell'organizzazione interna del manufatto.

I materiali di copertura, se a falde, saranno tali, per aggregazione e peso unitario, da resistere agevolmente al vento; il loro impiego condiziona la minima pendenza delle falde del tetto, per cui questa sarà del 40% per coperture con coppi e canali, del 35% per tegole piane e miste, del 30% per tegole piane e similari.

Art. 64 – Zoccolature

Le parti di base degli edifici dovranno presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità: nel centro urbano e nelle zone residenziali fino alla quota della pavimentazione interna e nelle altre zone e parti di edifici che non ricadono su strada o altri spazi pubblici fino alla quota minima di ml. 0,50 dal marciapiede o terreno circostante sistemato.

Per queste zoccolature non sono ammessi intonaci di tipo comune, ma materiali che abbiano requisiti analoghi ai materiali da faccia vista o lapidei.

I pilastri dei porticati e gli zoccoli dei muri di recinzione o cancellate devono avere le caratteristiche di cui ai commi precedenti.

Art. 65 - Intercapedini

In caso di intercapedini per isolamento ed aerazione di locali seminterrati e sotterranei - intercapedini raccomandate per tutti gli edifici - il Comune cederà il terreno necessario, riservandosi la facoltà di usarle per il passaggio di tubazioni, cavi od altro; pertanto devono essere lasciate completamente libere, con unica eccezione la presenza dei sifoni degli allacciamenti alla rete fognante.

Le griglie di aerazione che si aprono sul marciapiede devono essere in grado di resistere al peso di un automezzo e di non costituire pericolo per i passanti.

Art. 66 - Porticati e marciapiedi

I porticati che sorgono su suolo privato ma di uso pubblico devono avere una profondità minima di ml. 3,00 ed una altezza non inferiore a quella dei locali prospettanti.

L'illuminazione, la manutenzione e la pulizia della pavimentazione sarà a carico del Comune; tutte le altre spese saranno a carico del proprietario o dei proprietari frontisti con spartizione proporzionale alla volumetria delle singole unità immobiliari che compongono l'intero edificio.

La spesa d'impianto della pavimentazione del marciapiede e dei porticati sarà ripartita in eguale misura fra proprietario (o proprietari) frontista ed il Comune; a meno che la profondità del marciapiede non sia maggiore di ml. 2,00, nel qual caso l'obbligo del proprietario frontista rimane limitato a ml. 2,00.

Nella scelta dei materiali, in caso di mancato accordo delle parti, prevarrà la volontà dell'Autorità comunale su parere della Commissione edilizia.

Art. 67 - Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe nonché iscrizioni e manifesti pubblicitari, devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto degli edifici, ed inserirsi in questi con materiali, con colori e con forme controllate in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente ed in modo da non costituire disturbo del prospetto stesso soprattutto quando esso faccia parte di edifici di valore storico e architettonico e siano comunque collocati negli ambiti insediativi di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Le tende alle finestre delle case ed alle aperture dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal Regolamento di Polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto della concessione; non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a ml. 2,50.

Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di 10 cm. dal filo del muro.

Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di ml. 3,50 e sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Art. 68 - Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi, invece, nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 69 - Manutenzione

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, l'Autorità comunale può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi e trascuratezza, l'Autorità comunale, su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine; in caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, si può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 70 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi e prative e sistemate a piante di alto fusto devono essere conservate, curate e mantenute con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi modificazione in dette zone dovrà essere autorizzata.

Art. 71 - Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate, oppure, su richiesta del Sindaco, debbono recintarsi allorché esistano motivi igienici ed estetici o di sicurezza.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o, comunque, disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 72 - Tabelle stradali, numeri civici ed indicazioni varie

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e di far collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese del ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 73 - Porte e serramenti in genere

I serramenti dei negozi, le porte, le finestre e le persiane a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico.

Capo IV - Prescrizioni igieniche e tecnologiche**Art. 74 - Salubrità del terreno**

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche da terreni vicini) ed aver completamente risanato il sottosuolo; l'Ufficiale sanitario deve, comunque, dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio; l'uso edilizio non sarà, comunque, consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

Art. 75 - Isolamento dall'umidità

Gli edifici, a qualsiasi destinazione adibiti, devono essere isolati dall'umidità.

I locali a piano terra, a qualsiasi categoria appartengano, devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno di almeno 50 cm. a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato.

L'isolamento, per i locali con piano di calpestio a livello (necessario per l'accesso di autoveicoli) o a quota inferiore (seminterrati, interrati, etc.) rispetto al terreno circostante, deve essere garantito anche lateralmente; in questo caso non è sufficiente il vespaio ma è necessario adottare sistemi che offrano maggiori garanzie, come le intercapedini e/o materiali speciali (guaine, lastre di piombo, etc.).

Per un buon isolamento dell'edificio l'impermeabilizzazione deve essere garantita anche per la parte fuori terra; le murature esterne saranno realizzate con materiali e con metodi costruttivi idonei; le coperture, specie quelle piane, devono essere impermeabilizzate con l'impiego di stratificazioni o di lamiere impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Un buon isolamento delle murature contro l'umidità ascendente dal sottosuolo deve essere garantito da stratificazioni impermeabilizzanti costituite da materiali speciali (non è sufficiente una semplice soletta in calcestruzzo) applicata sul piano di spicco della muratura in elevazione e a quota tale da risultare sottoposta al piano di calpestio interno ed esterno una volta sistemati.

Le murature perimetrali debbono essere protette alla base dalle acque meteoriche mediante un marciapiede di idonea larghezza, sia sul fronte strada che sui fronti laterali e retrostanti, quando non siano addossati ad altri fabbricati.

Art. 76 - Isolamento termico

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare, in particolare, le norme della L. 9.1.1991 n. 10 e relativa regolamentazione attuativa.

Art. 77 - Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori come qui di seguito indicato.

a) Solai per edifici di abitazione a più alloggi: i solai devono essere costruiti con materiali e spessori tali da assicurare, per l'ambiente sottostante, un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz.

b) Pareti interne: le pareti divisorie fra appartamenti e quelle fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, etc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenze da 100 a 3000 Hz; per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db per le stesse frequenze.

c) Pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fonoassorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db per le frequenze tra 100 e 3000 Hz.

Per i serramenti e per gli alloggiamenti degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri, il ricorso ai vetri camera ed a tutti i materiali ed i sistemi costruttivi che la moderna tecnologia mette a disposizione) per attenuare i rumori esterni.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrico-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori e ad impedirne la trasmissione; in sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali, commerciali ed uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

In ogni caso va rispettato quanto prescritto dalla L. 8 luglio 1986 n. 349 e dal D.P.C.N. 1 marzo 1991.

Art. 78 - Ricambio d'aria

I locali d'abitazione per i quali il presente Regolamento consente il ricambio forzato dell'aria in quanto privi di aperture verso l'esterno, (servizi igienici, locali di cottura, etc.) devono essere dotati di apparecchiature che garantiscano i seguenti ricambi, rispettivamente per funzionamento continuo o discontinuo:

- servizi igienici: 6 vol./ora - 12 vol./ora;
- cabine di cottura: 8 vol./ora - 14 vol./ora.

I locali dei seminterrati, quando siano destinati alla permanenza, anche temporanea, di persone o ad accogliere impianti e/o apparecchi che sviluppino calore, vapori o fumi, oppure quando abbiano destinazione specifica (laboratori, autorimesse pubbliche, etc. oppure, ancora, siano accessori delle abitazioni, devono essere ventilati opportunamente almeno con doppia canalizzazione: una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, in modo da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Art. 79 - Requisiti degli impianti

a) Acqua potabile

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

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

Gli edifici con locali abitabili aventi pavimento posto ad altezza superiore a ml. 12,00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

I pozzi, le vasche, le cisterne e tutti gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno protetti con idonei materiali e sistemi costruttivi dall'inquinamento per

la presenza nelle vicinanze, accertata o eventuale, di fogne, pozzi neri, concimaie, etc.

b) Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati alla fognatura pubblica a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili e/o pozzetti d'ispezione a chiusura ermetica; il tutto dotato di canne di ventilazione (eventualmente meccaniche) da installare al di sopra della copertura dell'edificio.

Là dove non esista ancora la fognatura comunale o il raccordo alla stessa non sia possibile, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologiche (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio; la fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di controllare, in corso d'opera, ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri dei fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) e ad almeno 10,00 ml. dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile, da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica, che deve avere la capacità di almeno 2,00 mc. (con aggiunta di 0,10 mc. per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo) e la fossa aerobica, che deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a 3,00 mc. e dev'essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Lo scomparto aerobico dev'essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a 10 cm., da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

- una superficie non inferiore a 0,60 mq.;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno 20 cm. riempito con terriccio.

Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi di acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collegati alla profondità di almeno 40 cm. dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.

La costruzione di pozzi neri a tenuta è consentita solo quando non è possibile lo smaltimento di cui al comma precedente e sempre che i liquami abbiano subito il trattamento preventivo di depurazione.

I pozzi neri, là dove ammessi, debbono avere un tubo di aerazione di diametro non inferiore a 10 cm., prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore.

All'eventuale soppressione dei pozzi neri perdenti, eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, sarà provveduto con ingiunzione

dell'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri a tenuta e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Per quanto concerne le caratteristiche degli impianti e le procedure per ottenere l'autorizzazione provvisoria si rimanda ai Regolamenti regionali n. 1 del 20.2.1988 e n. 4 del 3.11.1989.

c) Deflusso delle acque piovane

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura bianca mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

I pluviali debbono essere in lamiera od altro materiale idoneo; negli ultimi 2,5 ml. verso terra essi devono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa o in ferro per l'altezza di 2,00 ml. sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi sul piano di marciapiede o di strada, evitando però che arrechino danni alle fondazioni degli edifici e disturbo ai pedoni.

E' vietato immettere nei pluviali e quindi nella fognatura bianca acque di scarico dei gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

E' vietato altresì immettere acqua piovana nelle fognature pubbliche di acqua nera.

I cortili e gli spazi circostanti ai fabbricati devono essere sistemati in modo idoneo a smaltire le acque meteoriche che verranno convogliate verso chiusini e quindi inviate, con opportune canalizzazioni, alle fogne d'acqua bianca.

d) Smaltimento dei fumi

I prodotti della combustione ed i vapori, sia che interessino locali accessori delle abitazioni (centrali termiche, cucine, etc.) e sia locali con specifica destinazione (forni, piccoli laboratori, etc.), devono essere eliminati mediante condotti di appropriata dimensione e, nel caso si rendessero necessari, mediante aspiratori elettrici o apparecchiature analoghe; la fuoriuscita dei prodotti deve avvenire ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 dalle coperture dall'edificio interessato e dagli edifici confinanti.

L'Amministrazione comunale, nel rilasciare la concessione edilizia o l'autorizzazione all'attività da svolgere, può prescrivere caratteristiche costruttive e tecnologiche particolari ed altezze diverse da quelle stabilite nel comma precedente.

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo: resistente al fuoco ed impermeabile; gli elementi componenti vanno opportunamente stuccati in corrispondenza dei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti i muretti di tamponamento o chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con vani ascensori.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature se non nel caso in cui costituiscano una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

e) Bombole di G.P.L.

La bombole di G.P.L. devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, etc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed areate direttamente dall'esterno.

Gli apparecchi a G.P.L. e le condutture con gli attacchi che li collegano alle bombole o alla rete di distribuzione urbana, devono rispondere alle prescrizioni della C.M.I. n. 78

del 14/7/1967.

f) Impianti in genere

Devono essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e tendenti a garantire l'igiene e la salubrità sia interna agli edifici che esterna, dell'ambiente urbano ed extraurbano.

Fatte salve le disposizioni di legge, del C.C., dei regolamenti locali per le aree e gli interventi con particolari destinazioni (insediamenti industriali, aziende zootecniche, etc.), anche le modeste attività produttive, artigianali o di trasformazione dei prodotti agricoli (botteghe di falegnameria o di fabbro, frantoi oleari, molini, etc.) se consentite dal presente R.E e dalle N.T.A. del P.R.G. nell'ambito del perimetro urbano, devono sottostare alle relative prescrizioni.

Tutti gli impianti elencati nella L. 5 marzo 1990 n.46 sono soggetti all'applicazione delle norme previste nella stessa.

Art. 80 - Manufatti a carattere economico- produttivo

Oltre al rispetto delle norme dettate dalle leggi specifiche e di quelle contenute nel P.I.P. - che fanno parte integrante delle Norme tecniche d'attuazione del P.R.G. -, le costruzioni ricadenti nell'ambito del P.I.P. stesso devono attenersi alle seguenti prescrizioni generali, prescrizioni che riguardano anche le costruzioni destinate ad attività economico- produttiva ma non ricadenti nell'area del P.I.P., sempre che dette costruzioni siano ammesse dalle Norme d'attuazione del P.R.G.

Quando non siano prescritte maggiori distanze nei rapporti reciproci tra fabbricati o tra corpi dello stesso fabbricato, si applica il criterio di visuale libera; tale criterio non si applica però nel rapporto tra costruzione principale e volumi tecnici facenti parte del medesimo edificio. Per "volume tecnico" qui si deve intendere una struttura edilizia accessoria ma necessaria alla funzionalità dell'impianto, sia perché direttamente interessata dal processo produttivo (camini) e sia perché accoglie parti accessorie dell'impianto stesso che non possono essere installate nell'edificio principale per motivi di sicurezza o di funzionalità (serbatoi di combustibile).

Il terreno sul quale insistono le costruzioni a carattere economico- produttivo deve essere recintato - tranne la parte eventualmente assegnata dagli strumenti urbanistici o dalle disposizioni di legge sulle distanze dal nastro stradale, ad ampliamento della sede stessa -; e ciò qualunque sia la sua destinazione: verde, deposito di materiali, per operazioni di carico e scarico, parcheggio o altro.

Art. 81 - Fabbricati in zone agricole

Ai fabbricati in zone agricole si applicano le norme igieniche e tecnologiche contenute negli articoli precedenti e le disposizioni di legge relative agli accessori: ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

La scelta del terreno dovrà essere approvata dall'Ufficiale sanitario ed il sito dovrà risultare elevato ed esente da pericoli di allagamento.

Solo nel caso di piccole aziende, inferiori a 5,00 Ha, potranno essere consentiti edifici nei quali in un solo corpo siano contenuti i locali d'abitazione e quelli produttivi, purché l'abitazione sia divisa da stalle e fienili da un muro tagliafuoco, costruito in mattoni pieni di almeno due teste di spessore (o altri materiali e spessori purché equivalenti come resistenza al fuoco), uscente dalla copertura almeno 30 cm. e opportunamente isolato dall'umidità in corrispondenza della stalla; sarà ammessa attraverso questo muro una sola porta di materiale resistente al fuoco.

Per aziende superiori a quelle previste nel comma precedente i locali di abitazione dovranno essere separati opportunamente dagli altri.

In ogni caso si prescrive che le stalle e le scuderie non debbano avere comunicazione diretta con i locali di categoria A1 e A2.

Le porcinaie, le conigliere, i pollai, etc. dovranno essere staccati, quale che sia la dimensione della azienda, dall'edificio principale non meno di quanto consenta il criterio di visuale libera, mentre dai confini di proprietà avranno un distacco minimo di 8,00 ml.; sono ammessi percorsi coperti purché a giorno.

Tettoie coperte ad esclusivo riparo dei macchinari ed automezzi potranno essere anche adiacenti alle abitazioni ed a distanza regolamentare dai confini di proprietà.

Le concimaie dovranno essere in calcestruzzo con fondo e pareti impermeabilizzate, pozzetto di raccolta dei liquami, e raccordate alle stalle ad ai ricoveri da cunicoli impermeabili coperti, ma facilmente lavabili.

I pozzi neri saranno costruiti all'esterno dei fabbricati e distaccati ed isolati da questi; saranno muniti di canna di ventilazione libera da ogni scarico, anche di acqua piovana, e prolungata fin sopra la copertura dell'edificio adiacente.

Pozzi, cisterne e serbatoi idrici interrati devono distare non meno di 12 ml. da qualsiasi attrezzatura (concimaie, pozzi neri, fognoli, stalle, ricoveri, abbeveratoi e simili); i pozzi devono essere rivestiti di muratura impermeabilizzata e chiusi alla sommità da sportello; l'attingimento dovrà operarsi a mezzo di pompe.

Pozzi, cisterne e serbatoi idrici devono essere posti a monte delle abitazioni, mentre le fosse settiche, le concimaie e i ricoveri per animali a valle; se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione rispetto alle abitazioni, è comunque prescritto che le fosse settiche, le concimaie ed i ricoveri per animali siano posti a valle dei pozzi, cisterne e serbatoi idrici onde evitare inquinamenti.

Art. 82 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale sanitario, il Sindaco ha facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato, od infine quando lo richiedono motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere l'immobile in un Piano di recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

Capo V - Norme di sicurezza

Art. 83 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alla azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Il proprietario, il costruttore, il calcolatore ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, devono ottemperare alle disposizioni di legge in materia ed in particolare alla L. n. 1086 del 5/11/71.

Particolare attenzione va posta nella valutazione della idoneità dei terreni edificatori; nel caso sorgano dubbi in proposito si deve procedere ad una indagine geologica con mezzi e personale specializzato.

Art. 84 — Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minaccia rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Art. 85 - Manutenzione di aree private

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico dagli strumenti urbanistici, rimane a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

Art. 86 - Prescrizioni antincendio

Ai sensi dell'art. 16 del presente R.E. il rilascio del permesso di costruire è subordinato al nulla osta dei VV.FF.- ove richiesto -; la costruzione deve essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute e di tutte le altre disposizioni di legge in materia.

TITOLO III - DISPOSIZIONI VARIE TRANSITORIE E FINALI**Capo I - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici****Art. 87 - Occupazione permanente di spazio e suolo o sottosuolo pubblico**

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche autorizzare l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Alle stesse condizioni può autorizzare la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, nel rispetto delle norme del presente R.E.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, e mettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con i chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme di cui al Titolo I del presente R.E.; il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 88 - Rinvenimenti e scoperte

Con riferimento alle disposizioni di legge in vigore, il proprietario del suolo su cui si eseguono dei lavori di qualsiasi genere, il direttore e l'assuntore di detti lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico ed archeologico che dovessero verificarsi.

La predetta norma va applicata anche a tutto quanto attiene agli elementi di decorazione architettonica o di valore testimoniale rinvenuti su edifici.

Le persone indicate nel primo comma sono tenute ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno di disporre, in conseguenza di tali scoperte, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

Le disposizioni precedenti si applicano anche in caso di ritrovamento di ossa umane.

Art. 89 - Uso di scarichi ed acque pubbliche

Le località dove operare la discarica di materiali di sterro o di altra natura sono stabilite, di volta in volta, dall'Ufficio tecnico comunale, sentito l'Ufficiale sanitario, e vengono notificate all'interessato nella relativa autorizzazione.

Nel sito indicato, i materiali dovranno essere sistemati e spianati secondo le disposizioni ricevute e, comunque, in modo da non determinare accumuli che possano farli franare e disperdere, e cavità o buche che provochino il ristagno dell'acqua

meteorica.

E' necessario il permesso dell'Autorità comunale per servirsi, per lavori di qualsiasi natura, dell'acqua di fontane pubbliche o di fossi e canali di proprietà pubblica, nonché per intercettare il corso normale di questi ultimi.

E' vietato depositare spazzatura e rifiuti organici putrescibili in genere nelle discariche di cui ai commi precedenti; le discariche riservate a tali materiali devono essere individuate e mantenute con le disposizioni particolari previste dalle norme di legge e dai regolamenti in vigore.

Art. 90 - Aree per parco- rottami

Il deposito su aree scoperte di rottami ferrosi, di rottami provenienti da auto-demolizioni e gli autoparchi di demolizione, devono trovare sistemazione all'interno dell'area industriale.

Qualora non fossero disponibili aree industriali, il Sindaco, in linea eccezionale, può autorizzare i depositi di cui al comma precedente in località appartate e che non siano in diretta visuale con agglomerati residenziali, anche stagionali, con le aree a destinazione speciale e comunque vincolate, con la viabilità principale urbana ed extraurbana.

Le aree, così come reperite nei commi precedenti, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- il deposito deve essere recintato con muro cieco di altezza non inferiore a 2,00 ml. e circondato, all'interno o all'esterno della recinzione, da una triplice cortina di alberi ad alto fusto;
- deve essere evitato qualsiasi inquinamento dell'aria, del suolo e del sottosuolo;
- l'accatastamento e immagazzinamento dovrà essere organizzato in modo da consentire facilmente lo svuotamento periodico dei materiali, che dovrà avvenire almeno una volta all'anno, pena la decadenza dell'autorizzazione;
- per l'impianto del deposito il proprietario del suolo, o il titolare dell'azienda, dovrà chiedere l'autorizzazione con le procedure previste nella prima parte del presente Regolamento.

Entro sei mesi dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere rimossi tutti i depositi esistenti e che non si trovano nelle condizioni di cui alle disposizioni precedenti; a meno che i responsabili non intendano adeguarli a dette disposizioni e sempre che i depositi siano ubicati in località idonea.

In caso di adeguamento deve essere richiesta l'autorizzazione al Sindaco con le procedure previste per i nuovi depositi; nell'autorizzazione il Sindaco dovrà stabilire anche i termini entro i quali il deposito dovrà essere adeguato, termini che non possono essere mai superiori a sei mesi.

Capo III - Disposizioni transitorie

Art. 91 - Adeguamento di edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento vanno adeguati in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Il Sindaco, dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, può emettere un'ordinanza, da rendere pubblica nei modi stabiliti dalla legge, per obbligare i proprietari degli immobili interessati a provvedere:

- a) entro due anni dall'ordinanza alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali negli edifici che ne siano ancora sprovvisti, se gli stessi sorgono sui margini della strada o di spazio pubblico; all'allacciamento di detti pluviali alla fogna bianca ove esista;

- b) entro due anni all'intonacatura e tinteggiatura degli edifici che ne abbiano obbligo;
- c) entro due anni ad adeguare o eliminare i servizi igienici sprovvisti di finestra, o comunicanti con locali abitabili, o sprovvisti di antibagno, o accessibili dal vano scala, esterni alle abitazioni, aventi tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici;
- d) entro un anno eliminare i depositi temporanei di materiale sparso o a cataste, se non autorizzati o in contrasto con le previste Norme; oppure chiedere l'autorizzazione nei modi e nei termini stabiliti dal presente Regolamento;
- e) entro due anni rimuovere i materiali depositati in permanenza; qualora la zona in cui sono ubicati è stata classificata dalle Norme del P.R.G. di valore ambientale, storico o artistico, o per ingiunzione del Sindaco quando vi siano motivate le ragioni connesse con le disposizioni di legge sull'inquinamento atmosferico o del terreno e delle acque.

Art. 92 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti, se ed in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla data di entrata in vigore del Piano, il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con le previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore.

A richiesta del Sindaco e nel periodo suddetto, la Giunta Regionale, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale, può ordinare la sospensione dei lavori, per i quali la concessione edilizia sia stata rilasciata prima dell'adozione degli strumenti urbanistici e che siano tali da comprometterne o renderne più onerosa l'attuazione.

Capo III - Disposizioni finali

Art. 93 - Entrata in vigore del Regolamento edilizio

Il presente Regolamento edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione, nell'Albo pretorio, del Decreto di approvazione della G.R. ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, ivi compreso il precedente Regolamento edilizio.

Art. 94 - Variazioni al Regolamento edilizio

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente Regolamento edilizio.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Oggetto del Regolamento

- Art. 1 Contenuti e finalità del Regolamento
 Art. 2 Osservanza delle leggi vigenti

Capo II Interventi Edilizi

- Art. 3 Definizione degli interventi edilizi
 Art. 4 Manutenzione ordinaria
 Art. 5 Manutenzione straordinaria
 Art. 6 Restauro e risanamento conservativo
 Art. 7 Ristrutturazione edilizia
 Art. 8 Nuove costruzioni
 Art. 9 Ristrutturazione urbanistica
 Art. 10 Cambio di destinazione d'uso
 Art. 11 Ampliamenti
 Art. 12 Sopraelevazioni
 Art. 13 Scavi e rinterri
 Art. 14 Demolizioni e ricostruzioni

Capo III Modalità degli interventi edilizi

- Art. 15 Opere soggette a permesso di costruire
 Art. 16 Attività soggette ad autorizzazioni speciali
 Art. 17 Opere soggette a denuncia di inizio attività
 Art. 18 Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività
 Art. 19 Interventi in zone di particolare valore ambientale
 Art. 20 Interventi relativi all'arredo urbano ed opere minori soggette a procedure particolari
 Art. 21 Opere comunali
 Art. 22 Soggetti aventi titolo alla richiesta di permesso di costruire o D.I.A.
 Art. 23 Domanda di permesso di costruire o D.I.A.
 Art. 24 Certificazioni da presentare a corredo della domanda di permesso di costruire
 Art. 25 Atto di asservimento
 Art. 26 Destinazione d'uso
 Art. 27 Elaborati di progetto
 Art. 28 Procedure:
 a) Responsabile del procedimento
 b) Esame dei progetti
 c) Pubblicazioni
 d) Limiti del permesso di costruire
 e) Durata del permesso di costruire
 f) Decadenza del permesso di costruire
 g) Rilascio del permesso di costruire
 Art. 29 Procedure eccezionali
 Art. 30 Deroghe

Capo IV Commissione edilizia

- Art. 31 Composizione della Commissione edilizia
 Art. 32 Compiti della Commissione edilizia
 Art. 33 Funzionamento della Commissione edilizia

Capo V Esecuzione e controllo dei lavori

- Art. 34 Inizio, esecuzione ed ultimazione dei lavori
 Art. 35 Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota
 Art. 36 Controllo sull'esecuzione dei lavori

- Art. 37 Formazione e tenuta del cantiere
- Art. 38 Demolizioni, scavi e materiali di risulta
- Art. 39 Occupazione temporanea del suolo pubblico

Capo VI Vigilanza e sanzioni

- Art. 40 Vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia
- Art. 41 Sospensione dei lavori
- Art. 42 Sanzioni amministrative
- Art. 43 Annullamento della concessione
- Art. 44 Responsabilità

Capo VII Certificato di agibilità

- Art. 45 Certificato di agibilità

TITOLO II DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capo I Rapporti con l'uso degli ambienti

- Art. 46 Classificazione degli ambienti
- Art. 47 Dimensioni e dotazione minima degli alloggi
- Art. 48 Superficie utile
- Art. 49 Altezza utile
- Art. 50 Arieggiamento ed illuminazione
- Art. 51 Sotterranei, seminterrati, sottotetti

Capo II Rapporti con gli spazi esterni

- Art. 52 Gli spazi esterni chiusi e semichiusi
- Art. 53 Indici e parametri
- Art. 54 Altezza:
 - a) Altezza come parametro correlato alle distanze ed ai distacchi
 - b) Altezza come parametro per il calcolo del volume
- Art. 55 Volume:
 - a) Definizione
 - b) Elementi edilizi computabili nel volume
 - c) Elementi edilizi non computabili nel volume
- Art. 56 Distacchi dai confini e distanza tra fabbricati
- Art. 57 Criterio di visuale libera
- Art. 58 Risolto degli edifici

Capo III Aspetto dei fabbricati e arredo urbano

- Art. 59 Prescrizioni varie
- Art. 60 Trattamento delle pareti esterne
- Art. 61 Sporgenze ed aggetti
- Art. 62 Elementi accessori
- Art. 63 Le coperture
- Art. 64 Zoccolature
- Art. 65 Intercapedini
- Art. 66 Porticati e marciapiedi
- Art. 67 Mostre, vetrine, insegne
- Art. 68 Depositi di materiali
- Art. 69 Manutenzione
- Art. 70 Zone verdi e parchi
- Art. 71 Recinzioni
- Art. 72 Tabelle stradali, numeri civici, indicazioni varie
- Art. 73 Porte e serramenti in genere

Capo IV Prescrizioni igieniche e tecnologiche

- Art. 74 Salubrità del terreno
Art. 75 Isolamento dall'umidità
Art. 76 Isolamento termico
Art. 77 Isolamento acustico
Art. 78 Ricambio d'aria
Art. 79 Requisiti degli impianti:
a) Acqua potabile
b) Fognature
c) Deflusso delle acque piovane
d) Smaltimento dei fumi
e) Bombole di G.P.L.
f) Impianti in genere
Art. 80 Manufatti a carattere economico- produttivo
Art. 81 Fabbricati in zona agricola
Art. 82 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Capo V Norme di sicurezza

- Art. 83 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
Art. 84 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
Art. 85 Manutenzione di aree private
Art. 86 Prescrizioni antincendio

TITOLO III DISPOSIZIONI VARIE TRANSITORIE E FINALI**Capo I Uso di suolo, spazio e servizi pubblici**

- Art. 87 Occupazione permanente di spazio e suolo o sottosuolo pubblico
Art. 88 Rinvenimenti e scoperte
Art. 89 Uso di scarichi ed acque pubbliche
Art. 90 Aree per parco-rottami

Capo II Disposizioni transitorie

- Art. 91 Adeguamento di edifici non regolamentari
Art. 92 Disposizioni transitorie

Capo III Disposizioni finali

- Art. 93 Entrata in vigore del Regolamento edilizio
Art. 94 Variazioni al Regolamento edilizio