

COMUNE DI ALBOSAGGIA

Provincia di Sondrio

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato

approvato

il sindaco

il segretario

il tecnico

dott. arch. Donato Gianoli

PREMESSE

- **Premessa** : Il presente regolamento edilizio disciplina, in armonia ed osservanza delle leggi nazionali e regionali vigenti, tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

In caso di contrasto con la legislazione nazionale o regionale in materia edilizia, di tutela ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza, di risparmio energetico, di normativa sulle barriere architettoniche, ecc... le norme del Regolamento Edilizio sono soccombenti nella parte con esse in contrasto.

- **Accesso ai documenti**: L'accesso ai documenti amministrativi, le modalità e l'estrazione delle copie sono regolati dalle specifiche norme in materia.
- **Indicazioni interpretative**: I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

ATTIVITÀ EDILIZIA - TITOLI ABILITATIVI - PROCEDURE

Articolo 1

Categorie d'intervento

1. Ai sensi della normativa vigente si individuano le seguenti categorie d'intervento:
 - a. Si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
 - b. Si intendono per "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 di uso.
 - c. Si intendono per "interventi di restauro e di 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.
 - d. Si intendono per "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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 quella esistente.
 - e. Si intendono per "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
 - f. Si intendono per "interventi di restauro", con riferimento al DLgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, quelli diretti sulla cosa volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
 - g. Si intendono per "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - g.1 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 g.6;
 - g.2 Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.
 - g.3 La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che

- comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.
- g.4 L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
 - g.5 L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
 - g.6 Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
 - g.7 La realizzazione di depositi di merci o di materiali anche all'aperto, la realizzazione di impianti per attività produttive anche all'aperto e qualsiasi altra attività che comporti l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Articolo 2

Titoli abilitativi

1. La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata ad idonei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere:
 - permesso di costruire;
 - denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Articolo 3

Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a. Interventi di manutenzione ordinaria.
 - b. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - c. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
 - d. Interventi con movimenti di terra senza esecuzione o posa di manufatti, che non alterino condizioni di stabilità, sicurezza o di vincolo, quali scavi e reinterri, abbassamenti, innalzamenti o compensi di quote, fino alla variazione di quota di m. 1,00 rispetto al piano di campagna esistente; nelle fasce di rispetto, con variazioni di quota fino alla misura di m. 0,50 rispetto al piano di campagna esistente.
 - e. Mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche e non comportanti esecuzione di opere, così come indicati al punto 2 dell'art. 2 della L.R. 15/01/2001 n. 1.

Articolo 4

Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 5

Attività edilizia in zone soggette a tutela ex DLgs 42/2004

1. Gli interventi edilizi in queste zone, oltre che a idoneo titolo abilitativo, sono subordinati alla disciplina autorizzativa di cui al DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 6

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a. Gli interventi di nuova costruzione.
 - b. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
 - c. Gli 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.
 - d. Le opere di restauro, con riferimento al DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 7

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti artt. 3 e 6 del presente regolamento e che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia d'inizio attività:
 - a. Gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 6, comma 1, lettera c., 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 contengano 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 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta 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.
4. La Regione con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni previste all'art. 44 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli interventi di cui al comma 3 sono comunque soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo i criteri e parametri per la relativa determinazione.
6. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

Articolo 8

Categorie d'intervento riconducibili

1. Altri interventi, se non espressamente indicati, dovranno essere ricondotti, per assimilazione, ad una delle categorie descritte nei precedenti articoli del presente regolamento.

Articolo 9

Determinazione delle variazioni essenziali

1. La Legge Regionale n. 19 del 1992 ha già specificato, in relazione all'art. 32 del DPR 380/2001, quali sono le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica uno o più delle seguenti condizioni:
 - mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dalla normativa vigente;
 - aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero

- della locazione dell'edificio nell'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
 3. Gli interventi di cui al punto 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 e 44 del DPR 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Articolo 10

Parere preventivo

1. Per tutti gli interventi edilizi i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare con richiesta di parere preventivo, corredato dai seguenti elaborati:
 - a. Planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile.
 - b. Rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni.
 - c. Documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile.
 - d. Relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.
 - e. Dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del Regolamento Edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e/o il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Articolo 11

Contributo per attività di costruzione

1. Il titolo abilitativo per interventi edilizi comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate nel D.P.R. 380/2001 ai seguenti articoli:
 - "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" art. 16.
 - "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" art. 17.
 - "Convenzione-tipo" art. 18.
 - "Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza" art. 19.

Articolo 12

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:
 - l'aumento del contributo nella misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di centoventi giorni si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando superato il termine di centoventi più sessanta giorni, il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
3. Le misure di cui sopra non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al punto 2 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di duecentoquaranta giorni il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 del DPR 380/2001.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel punto 2.

<u>Schema dei titoli abilitativi per interventi edilizi ex DPR 380/2001</u>	
I riferimenti ad articoli di legge fanno capo al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.	
INTERVENTO	TITOLO
Manutenzione ordinaria (art. 6, com. 1, lett. <i>a</i> ; art. 3, com. 1, lett. <i>a</i>)	Libero
Eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6, com. 1, lett. <i>b</i>)	Libero
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo (art. 6, com. 1, lett. <i>c</i>)	Libero
Varianti non essenziali al permesso di costruire (art. 22, com.2)	DIA*
Manutenzione straordinaria (art. 3, com.1, lett. <i>b</i>)	DIA*
Restauro e risanamento conservativo (art. 3, com. 1, lett. <i>c</i>)	DIA*
Ristrutturazione leggera (art. 3, com. 1, lett. <i>d</i>) ossia gli interventi diversi da quelli previsti dall'(art. 10, com. 1, lett. <i>c</i>), anche se realizzati mediante demolizione e ricostruzione mantenendo la sagoma e i volumi preesistenti (art. 3, com. 1, lett. <i>d</i> , ultimo periodo)	DIA*
Ristrutturazione intensa (art. 10, com. 1, lett. <i>c</i>) ossia gli interventi che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche del volume e della sagoma, nonché aumento delle unità immobiliari, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso anche se realizzati mediante demolizione e ricostruzione mantenendo la sagoma e i volumi preesistenti (art. 3, com. 1, lett. <i>d</i> , ultimo periodo)	Permesso di costruire **
Ristrutturazione urbanistica (art. 3, com. 1, lett. <i>f</i>)	Permesso di costruire ***
Nuove edificazioni (art. 3, com. 1, lett. <i>e</i>) tra cui sono compresi: <ul style="list-style-type: none"> - manufatti edilizi fuori terra o interrati; ampliamento di manufatti all'esterno della sagoma esistente; - interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; - realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato; - installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; - installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; - interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; - realizzazione di depositi 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; - demolizione e ricostruzione senza rispetto di sagoma e volumi preesistenti 	Permesso di costruire ****
Mutamento della destinazione d'uso	DIA*
Tutti gli interventi non riconducibili alle opere realizzabili liberamente (art. 6) o soggetti a permesso di costruire (art. 10)	DIA*
<p>* Il comma 7 dell'art. 22 prevede la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a DIA.</p> <p>** L'art. 22, com. 3, lett. <i>a</i>, prevede che tali interventi possano essere realizzati anche con DIA senza che ciò muti la disciplina sostanziale dell'intervento medesimo.</p> <p>*** Tali interventi, ai sensi dell'art. 22, com. 3, lett. <i>b</i>, possono essere realizzati con DIA in presenza di piano attuativo dettagliato.</p> <p>**** Tali interventi, ai sensi dell'art. 22, com. 3, lett. <i>b</i>, e <i>c</i>, possono essere realizzati con DIA in presenza di un piano regolatore generale o di un piano attuativo dettagliati.</p>	

Articolo 13

Soggetti legittimati a richiedere i provvedimenti abilitativi per attività edilizia

1. Sono legittimati a presentare domanda per conseguire titolo abilitativo per attività edilizia, i seguenti soggetti:
 - a. Il proprietario.
 - b. I comproprietari, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa.
 - c. L'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni.
 - d. Il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni.
 - e. Il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura.
 - f. Il rappresentante legale del proprietario.
 - g. Il titolare di diritto di superficie.
 - h. L'usufruttuario, nei limiti stabiliti dal Codice Civile.
 - i. L'enfiteuta.
 - j. Il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù.
 - k. L'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo legislazione vigente in materia.
 - l. Il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione.
 - m. Il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza.
 - n. Il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione.
 - o. Il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi.
 - p. Colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.
 - q. Colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
 - r. Altri soggetti, comunque legittimati in forza di disposizioni legislative.
2. I soggetti legittimati di cui sopra, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti nei procedimenti e/o nei subprocedimenti relativi e connessi.

Articolo 14

Soggetti legittimati a richiedere l'autorizzazione in zone di tutela

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. Per gli interventi da eseguirsi su aree tutelate in base al DLgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, il rilascio della relativa autorizzazione è, in ogni caso, parte integrante dell'istruttoria per il provvedimento abilitativo per attività edilizia.

Articolo 15

Piani Attuativi e soggetti legittimati a presentarli

1. Alcune zone del territorio comunale possono essere soggette a disciplina di specifici piani attuativi di iniziativa pubblica o privata da approvarsi con delibera del

Consiglio Comunale secondo le normative vigenti in materia. Le specifiche tecniche e attuative degli strumenti urbanistici sono contenute nella normativa del P.R.G. e devono essere recepite negli elaborati sottoposti ad approvazione.

2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano.
3. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
4. La proposta di piano di recupero, ex art. 28 L. 457/1978 e successive modifiche e integrazioni, può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 L. 457/1978 e successive modifiche e integrazioni, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati; o, nel caso di un immobile composto da più unità immobiliari, dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Articolo 16

Sportello unico per l'edilizia – Conferenza dei servizi

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a. Alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permesso di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia compreso anche il certificato di agibilità.
 - b. A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a., anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili.
 - c. All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle norme comunali di attuazione.
 - d. Al rilascio del permesso di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.
 - e. Alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione del DPR 380/2001.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a. Il parere dell'Asl nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del DPR 380/2001.
 - b. Il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. Conferenza dei servizi:

L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano in particolare:

 - a. Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b. Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici.
 - c. Gli assensi in materia di servitù viarie, elettrodotti ecc.
 - d. Il nullaosta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche ed integrazioni, in tema di aree naturali protette.
 - e. Ogni altro atto di assenso necessario per specifiche e particolari opere.

Articolo 17

Sportello unico per le attività produttive

1. Per la realizzazione di impianti produttivi i procedimenti e provvedimenti abilitativi sono soggetti alla normativa di cui al DPR 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni, e sono di competenza dello Sportello unico per le attività produttive.

Articolo 18

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni della legge 4 gennaio 1968 n.15, e DPR 445 del 28 dicembre 2000, e legge 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 19

Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - la superficie delle aree da edificare;
 - la volumetria di fabbricati esistenti;
 - le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - i distacchi dagli edifici;
 - l'altezza dei fabbricati.

Articolo 20

Disciplina del procedimento per il permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo Sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli idonei elaborati progettuali e documentazione necessaria, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo Sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici preposti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, entro sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni.
5. Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità

dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. 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 può convocare una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni.
7. Il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio nei termini di legge. Dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità di seguito stabilite.
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, per la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Articolo 21

Disciplina del procedimento per la denuncia di inizio attività (DIA)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale può convocare una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data del ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il

consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

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

Articolo 22

Elaborati e Documentazione (permesso di costruire, DIA, piani attuativi)

1. A corredo delle domande di permesso di costruire, DIA, ed in genere alle proposte di piani attuativi devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto:
 - Relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi.
 - In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni del progettista sotto la propria personale responsabilità:
 - Di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - Di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente.
 - Di conformità degli scarichi civili o industriali.
 - Di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico.
 - Di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
 - Elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - Stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento.
 - Estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo (se presente).
 - Estratto mappa catastale in scala adeguata con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento.
 - Tavola grafica in scala adeguata riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica.
 - Tavola grafica di progetto quotata, in scala adeguata (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative, almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture, copertura e particolari costruttivi in scala 1:20/1:50. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti.

- Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne.
- Tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala adeguata, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
 - Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala adeguata il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici.
 - Tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili.
 - Parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
 - Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, idranti ecc.).
 - Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala .
 - Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
 - Autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta.
 - Estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile.
 - Estratto della tavola di azionamento del PRG;
 - Modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione.
 - Assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
 - Dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene.
 - Relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi della normativa vigente in materia.
 - Se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico.
 - Se necessario, copia dell'autorizzazione, rilasciata ai sensi del DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni,
 - 2. Altri pareri necessari per specifici interventi.
 - 3. Le pratiche edilizie dovranno essere integrate dagli atti di asservimento delle aree ai volumi edilizi da realizzare e/o dagli atti di pertinenza degli accessori ai volumi edilizi esistenti, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Articolo 23

Documentazione per autorizzazione paesaggistica

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica ex DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42

del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

2. Il responsabile del procedimento può richiedere, se necessaria, specifica documentazione aggiuntiva.

Articolo 24

Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento di permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 25

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 26

Vigilanza, sanzioni e responsabilità

1. Le vigilanza, le sanzioni, nonché le responsabilità dei singoli soggetti in materia di attività urbanistico-edilizia sono disciplinate dalla normativa vigente in materia ed in particolare dai seguenti articoli del DPR 380/2001 :
 - "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" : art. 27
 - "Vigilanza su opere di amministrazioni statali": art. 28
 - "Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività" : art. 29
 - "Lottizzazione abusiva" : art. 30
 - "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con

- variazioni essenziali”: art. 31
- “Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”) : art. 33
 - “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire” art. 34
 - “Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici” : art. 35
 - “Accertamento di conformità”: art. 36
 - “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità” : art. 37
 - “Interventi eseguiti in base a permesso annullato” : art. 38
 - “Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione” : art. 39
 - “Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione”: art. 40
 - “Demolizione di opere abusive” : art. 41
 - “Sanzioni Penali”: art. 44
 - “Norme relative all’azione penale”: art. 45
2. Le sanzioni in materia di tutela dei beni ambientali sono disciplinate dalla vigente normativa ed in particolare dal DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
 3. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 27

Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Alla Commissione Edilizia sono sottoposti, dopo esame preventivo da parte del responsabile del procedimento, tutti i progetti per i quali sia stata richiesto il titolo abilitativo. La Commissione Edilizia esprime, inoltre, il suo parere in merito ai progetti di lottizzazione, ai piani particolareggiati, nonché a tutti i progetti di opere pubbliche, e, in generale a tutto quanto può interessare l'igiene e il decoro dell'ambiente, nonché sulle applicazioni del contributo di costruzione e sulle domande di sanatoria edilizia. Può essere infine chiamata a pronunciarsi sui criteri di applicazione del presente regolamento e del Piano Regolatore Generale.
3. L'ambito di valutazione della Commissione Edilizia dovrà vertere in particolare su:
 - l'impatto estetico visuale dell'intervento, cosiddetto "decoro";
 - il rapporto con il contesto ambientale e del costruito;
 - la qualità progettuale;
 - la compatibilità con strumenti paesaggistico-ambientali e di tutela vigenti;
 - la colorazione degli edifici
4. I pareri della Commissione Edilizia, anche se necessari, non sono vincolanti; essi non costituiscono presunzione di emissione del titolo abilitativo. I lavori eventualmente iniziati sulla sola base del parere favorevole della Commissione Edilizia sono da considerarsi abusivi e soggetti alle sanzioni di legge.
5. Nel caso in cui la Commissione Edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
6. La Commissione Edilizia si esprime mediante verbale debitamente sottoscritto.
7. E' facoltà della Commissione Edilizia esprimere pareri discrezionali che esulano dalla normativa vigente senza comunque entrarne in contrasto.

Articolo 28

Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è composta da:
 - il Presidente e il vice Presidente;
 - il responsabile dell'Ufficio Tecnico senza diritto di voto;
 - il comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o suo delegato;
 - due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97;
 - tre soggetti dotati di professionalità tecnico-giuridica risultante da curriculum o da carriera professionale;
2. Nel caso i lavori della Commissione Edilizia lo richiedano, potranno essere

convocati esperti di materie giuridiche, tecniche e specialistiche.

Articolo 29

Nomina e scadenza della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella della Amministrazione Comunale.
3. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.
4. Sono dichiarati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive.

Articolo 30

Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.
 - sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.

Articolo 31

Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione Edilizia.

Articolo 32

Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni qualvolta il presidente ne fa richiesta.
2. Per la validità delle adunanze è necessario la presenza della maggioranza dei componenti aventi diritto di voto.
3. La Commissione delibera a maggioranza dei presenti aventi diritto di voto deliberativo. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. I progetti in regola con la documentazione richiesta verranno esaminati dalla Commissione Edilizia secondo l'ordine di presentazione come risulta dal protocollo.

Articolo 33

Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. La Commissione Edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti, esprime il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale nonché agli altri atti di natura paesistica.

Articolo 34

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione Edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione Edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione Edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione Edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

Articolo 35

Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Articolo 36

Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) senza diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione Edilizia provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali

- devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegandone la relazione scritta.

Articolo 37

Sopralluogo

1. E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione Edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

DISPOSIZIONI SULLA ATTIVITA' EDILIZIA

Articolo 38

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - sviluppo più o meno rapido;
 - caratteristiche dell'apparato radicale;
 - resistenza all'inquinamento;
 - rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G., o comunque dal Codice Civile.
5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G., o comunque dal Codice Civile.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze indicate nel Codice Civile.
9. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 39

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 40

Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia o da specifico regolamento.
2. Prima di collocare iscrizioni, stemmi, insegne di ditte, tabelle stradali, mostre ed affissi pubblicitari sulle facciate degli edifici ed in luogo prospiciente le pubbliche vie, se ne deve presentare il disegno ed il testo all'Autorità Comunale la quale, sentita la Commissione Edilizia, potrà indicare in quali parti si debba eventualmente modificarli, affinché non siano causa di deturpamento né siano usate locuzioni improprie od errate e riservarsi facoltà di applicare mensole, ganci, tubi e fanali, necessari per opere di segnaletica, illuminazione o di utilità pubblica; il titolo abilitativo conseguente è costituito da Permesso di Costruire o D.I.A. .
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Articolo 41

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di assenso e/o convenzione da stipularsi tra il Comune ed il richiedente.

Articolo 42

Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. I grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 43

Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 44

Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 45

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica Autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La Autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 46

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della normativa vigente, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, possono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 47

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 48

Volumi tecnici impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione anche all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G. e dal Codice della Strada.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 49

Intercapedini e griglie di aerazione.

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Articolo 50

Strade private

1. La costruzione di strade private, di uso privato o convenzionato è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone prive di strade o non urbanizzate, previa apposita domanda e con relativa convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - alla pavimentazione;
 - alla manutenzione e pulizia;
 - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze o insediamenti produttivi devono avere dimensioni e caratteristiche tecnico funzionali compatibili con la normativa vigente e la reale fattibilità; la intersezione con pubbliche vie deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

Articolo 51

Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane.
3. Le acque piovane dei singoli privati devono essere da questi convogliate e smaltite o nella rete acque bianche esistente o autonomamente.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 52

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - le antenne paraboliche devono corrispondere a opportune dimensioni;
 - devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;

- le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
 - le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale.
 5. L'allacciamento alla rete idrica e fognaria dovrà essere preventivamente richiesto ed eseguito in conformità degli specifici regolamenti comunali vigenti.

Articolo 53

Spazi inedificati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria o di disturbo estetico-ambientale, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità. La stessa dovrà essere rimossa immediatamente in seguito ai lavori di bonifica.
5. Gli ambiti di cava o deposito, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 54

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, devono essere chiaramente indicate e descritte e costituiscono parte integrante del progetto edilizio e della richiesta di permesso di costruire o DIA e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere; se da realizzare per edifici esistenti sono soggette a regolare richiesta di permesso di costruire o DIA.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione da realizzarsi a norma delle vigenti disposizioni legislative.

4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Nei giardini e aree di pertinenza dei fabbricati è consentita la posa di piccoli manufatti e attrezzature (gazzebi, pergolati ecc. con superficie massima di mq. 20, comunque a struttura totalmente aperta, contenitori per attrezzi, case gioco, cucce per ricovero animali, piscine senza opere murarie, fontanelle ecc.) esclusivamente pertinenti all'uso dello stesso e non lesivi dell'aspetto estetico-ambientale; nella zona a tutela ambientale è necessaria preventiva autorizzazione.
6. In zona Agricola E1 tali opere potranno essere estese solo fino al confine del lotto contenente l'edificio, comunque entro il raggio di m. 30 dall'edificio stesso; manufatti ed attrezzature sono di norma esclusi nelle zone E2.
7. Le sistemazioni dei terreni circostanti i fabbricati di norma, e ove le condizioni di andamento del terreno lo consentano, non devono alterare la morfologia preesistente se non con raccordo del terreno sistemato in declivio e/o a gradoni, comunque con pendenze totali non oltre il 30%.

Articolo 55

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni o alle costruzioni stesse è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della regolamentazione comunale .
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia necessario per esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. La larghezza del passo carrabile non deve di norma essere superiore a m.6,50, salvo precise diverse esigenze motivate.
4. Nelle costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore o superiore a quello di accesso, deve essere di norma non inferiore a metri 4,00, con andamento preferibilmente piano.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e sicurezza.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e pendenza massima non oltre il 18 %.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma, salva la dimostrata impossibilità.
8. I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se non rispettano le distanze minime dettate dal presente articolo.
9. In casi particolari sono ammesse deroghe, in via eccezionale e motivata, comunque con soluzione migliorativa rispetto alla situazione esistente sia in termini di sicurezza sia in termini di rispetto ambientale.

Articolo 56

Recinzioni e accessi

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso e in armonia con il paesaggio circostante.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo per la realizzazione delle opere, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispetto del contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - con muratura cieca;
 - con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - con reti e siepi;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione o con idonee strutture in legno verticali ed orizzontali.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. In caso di terreno in pendenza la recinzione può avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
6. L'altezza, misurata dal fondo a quota inferiore, non deve comunque superare i m. 2,00, salvo motivate esigenze.
7. Nel caso di recinzioni a monte di muri di sostegno nel computo dell'altezza viene normalmente calcolata anche l'altezza del muro stesso, comunque per un totale di non più di m. 3,00; nel caso di muri di sostegno con altezza maggiore di m. 2,00 è comunque consentita la possibilità di realizzare alla sommità del muro un ulteriore parapetto con altezza di m. 1,00.
8. Nel caso di recinzione a bordo della strada pubblica, fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti, e salvo diverse indicazioni da parte degli organi competenti e fatto salvo l'eventuale arretramento per la formazione di parcheggi, è necessario quanto segue:
 - a. la distanza di m. 1,00 dal bordo esterno della recinzione al limite della sede stradale o dei manufatti complementari;
 - b. nel caso la recinzione sia posta a valle del muro di sostegno o della eventuale scarpata della strada è possibile mantenere per la costruzione della recinzione come limite il filo della base della scarpata o del muro;
 - c. nel caso la recinzione sia posta a monte del muro di controripa o della scarpata stradale è possibile mantenere per la costruzione della recinzione come limite il bordo interno del muro o la sommità della scarpata;
 - d. la richiesta per la realizzazione di recinzioni di cui ai commi b. e c. dovrà essere integrata con dichiarazione attestante la presa d'atto della non indennizzabilità in caso di realizzazione di opera pubblica delle opere private costruite entro il limite di m. 1,00, previsto come distanza normativa.
9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono sempre aprirsi verso l'interno della proprietà.
10. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano in larghezza e arretramento alle misure per essi stabilite.
11. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel

contesto della struttura.

12. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.
13. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m. 4,00, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso e fuori dalla sede stradale.
14. La posa delle recinzioni di cui al presente articolo è normalmente consentita al lotto di appartenenza del fabbricato e area limitrofa, salvo documentata specifica esigenza.
15. Nella zona agricola E1 le recinzioni di cui al presente articolo sono consentite solo fino al confine del lotto contenente l'edificio o per protezione di particolari colture e/o allevamenti.
16. Nella zona agricola E2 di norma non sono ammesse recinzioni, salvo i parapetti e quelle per protezione e confinamento degli animali, queste comunque da realizzarsi con idonei criteri e materiali.
17. In casi particolari sono ammesse deroghe, in via eccezionale e motivata, comunque con soluzione migliorativa rispetto alla situazione esistente, sia in termini di sicurezza sia in termini di rispetto ambientale.

Articolo 57

Fabbricati accessori

1. Nelle aree libere circostanti i fabbricati posti fino alla quota di 600 m. s.l.m., e ricomprese entro un raggio di m. 40,00 dall'edificio principale (raggio ridotto a m. 30,00 nelle zone agricole), è ammessa una tantum la costruzione di fabbricati o vani accessori all'edificio principale quando rispondano ai seguenti requisiti:
 - la superficie del fabbricato accessorio non potrà essere maggiore di mq. 40 con altezza massima del locale di m. 2,50.
 - siano costruiti o in aderenza al fabbricato principale e/o si trovino ad una distanza di almeno m. 3,00 dai fabbricati principali e da quelli circostanti, quando l'altezza in gronda non superi l'altezza del davanzale delle finestre - o di m. 1,00 la soglia delle portefinestre - dei locali più bassi prospicienti l'autorimessa o il vano accessorio; nel caso in cui la gronda di copertura dell'autorimessa o del vano accessorio superi le dette altezze dal davanzale o dalla soglia, la distanza dal centro della finestra o portafinestra dovrà essere di m. 6,00.
2. Nelle aree libere circostanti i fabbricati posti oltre la quota di 600 m. s.l.m., e ricomprese entro un raggio di m. 10,00 dall'edificio principale, è ammessa una tantum la costruzione di vani accessori all'edificio principale quando rispondano ai seguenti requisiti:
 - la superficie del fabbricato accessorio non potrà essere maggiore di mq. 20 con altezza massima del locale di m. 2,50.
 - siano completamente interrati, ad eccezione della sola zona di accesso estesa fino al massimo di m 2,50, senza comunque sensibilmente modificare la morfologia del terreno soprastante e circostante.
3. Caratteristiche degli accessori:
 - altezza massima all'intradosso della struttura di copertura non superiore a m. 2,50 rispetto al piano di campagna sul quale sorge il manufatto, con copertura piana o leggermente inclinata.
 - il vano accessorio con le suddette caratteristiche potrà essere eretta sul confine senza impedire al vicino di fabbricare alla distanza prevista dal Piano Regolatore Generale,

salva sempre l'osservanza delle distanze regolamentari di cui sopra e la distanza dalle strade, e potrà essere eretta sul confine anche se il vicino abbia già costruito a distanza regolamentare dal confine stesso. Queste costruzioni non potranno comunque, escluso il lato verso strada, occupare lungo il confine più di un terzo di ciascuno dei tre lati. Il rapporto tra la superficie coperta da queste costruzioni e l'area libera dopo la costruzione di tutti gli edifici, principali e accessori, non deve essere superiore a 0,25 mq/mq;

- nelle costruzioni accessorie non è consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.
 - i requisiti tecnici, strutturali ed igienico sanitari delle costruzioni accessorie dovranno essere conformi alle normative vigenti.
4. I fabbricati accessori da realizzare in zone a tutela ex DLgs 42/2004 sono soggetti al procedimento autorizzativo prescritto dalle norme.

Articolo 58

Manufatti provvisori

1. Elementi o manufatti provvisori – tipo tettoie e simili, macchinari e attrezzature tecnologiche all'aperto - non stabilmente infissi nel terreno, in genere privi di elementi in muratura, o quelli aventi comunque almeno 2 lati aperti, diretti esclusivamente a soddisfare esigenze meramente temporanee, quindi a carattere stagionale o transitorio, o di tipo tecnologico, non sono soggetti al rilascio di titolo abilitativo di costruzione.
2. Tuttavia tali manufatti/opere non sono da classificare fra quelli ad attività edilizia libera ma la loro realizzazione è comunque soggetta ad autorizzazione amministrativa temporanea per l'appoggio, previo parere della Commissione Edilizia ; l'autorizzazione temporanea può essere subordinata a deposito cauzionale a garanzia del ripristino dei luoghi.
3. La realizzazione di tali manufatti/opere è regolata come segue e devono, salvo particolari motivate esigenze:
 - essere realizzati in materiali leggeri e possedere requisiti di agevole asportabilità;
 - non possono avere una superficie coperta superiore a mq. 20 salvo per dimostrate e motivate esigenze;
 - devono avere un'altezza max. di m. 2.50 salvo per dimostrate e motivate esigenze;
 - le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade dovranno essere quelle previste per la realizzazione dei fabbricati accessori di cui all'art. 57 del presente Regolamento.
4. E' fatto obbligo per chi intende realizzare l'opera di fare preventiva richiesta e comunicazione agli uffici comunali, pena la immediata rimozione e la segnalazione alle competenti autorità.
5. La richiesta/comunicazione deve contenere:
 - descrizione in merito all'uso temporaneo;
 - durata dell'uso che inderogabilmente non dovrà essere superiore a 3 anni, salvo motivato rinnovo;

- l'assunzione di impegno formale relativo alla rimozione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi, entro i termini indicati nella comunicazione (massimo 3 anni, salvo rinnovo) e/o comunque anche a seguito di richiesta motivata del comune.
Nella comunicazione dovrà essere inoltre specificato l'impegno ad assumere tutti gli oneri e spese per lo smantellamento dell'opera e il ripristino delle aree.
- 6. Alla comunicazione di cui al comma 4 vanno allegati: una breve relazione sulle opere che si intendono eseguire; la planimetria generale e sezione schematica dell'intervento in scala adeguata al fine di rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto edilizio e il rapporto con le preesistenze.
- 7. Non è ammessa la realizzazione di tali manufatti nelle zone sottoposte a tutela ex DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni e nelle zone poste oltre la quota di m. 600 s.l.m. , ad eccezione della baracche di cantiere o per e delle strutture di cui al seguente punto 8 o per specifiche motivate e accertate esigenze.
- 8. Le strutture provvisorie o impianti provvisori da realizzare per manifestazioni fieristiche, sportive, per turismo, ristorazione ecc... e di intrattenimento vario, non sono soggette ai vincoli dimensionali e di distanze di cui sopra ma sono comunque soggette alle procedure autorizzative di cui ai punti 2-3-4-5-6 del presente articolo.

Articolo 59

Altezze degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade

1. Indipendentemente dai limiti di altezza previsti per le varie zone dalle norme di attuazione del P.R.G. , l'altezza dei nuovi edifici non può comunque superare la larghezza della strada, o dello spazio pubblico su cui gli edifici prospettano.
2. L'arretramento dal filo stradale sarà computato come allargamento della sede stradale. Tale arretramento nei casi in cui non sia determinato dalle fasce di rispetto stradale previsto nella tavole di zonizzazione, non potrà essere inferiore a m. 3,00 tranne nel caso di ben evidenti allineamenti arretrati preesistenti da valutarsi anche su parere conforme della Commissione Edilizia.
3. L'area di arretramento potrà essere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, destinata ad uso pubblico, sia essa ceduta all'Amministrazione Comunale o mantenuta di proprietà privata. In caso contrario, se rimarrà di uso privato, dovrà essere effettuata, a giudizio della Commissione Edilizia, una idonea e decorosa sistemazione (a verde o lastricato) della zona di arretramento.
4. Nel computo della larghezza di una via non viene tenuto conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco o all'incrocio delle vie trasversali e relativi smussi e raccordi.
5. Gli edifici che vengono costruiti in angolo fra vie e spazi pubblici di larghezza differente possono raggiungere l'altezza consentita per la strada o spazio più largo, anche nel fronte prospettante la strada o spazio più stretto, per una estensione non superiore a m. 11,00. Tale distanza si misura dal punto di incontro ideale della proiezione orizzontale dei due fronti (vedi tav. 2).
6. Qualunque sia la larghezza stradale, gli edifici potranno sempre raggiungere l'altezza di m. 4,00.

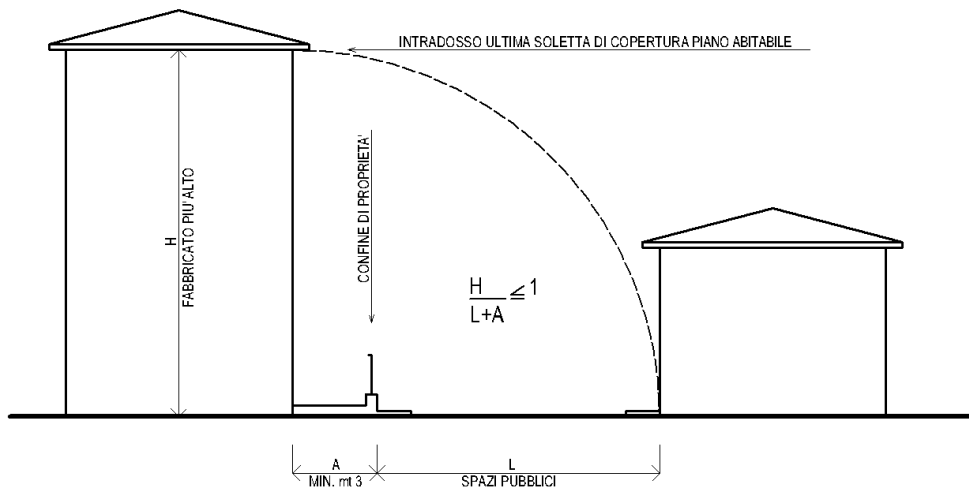
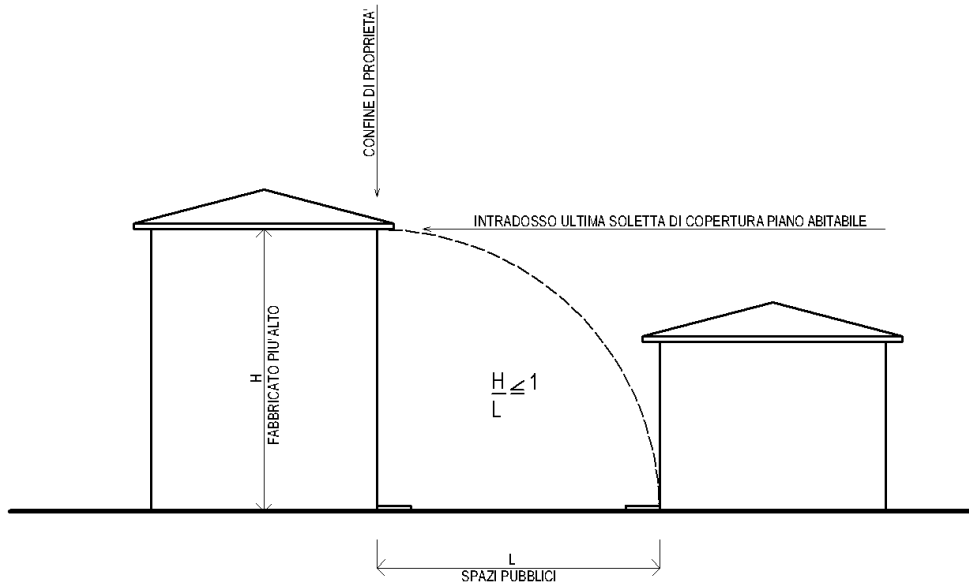
Articolo 60

Misurazione dell'altezza in rapporto alla larghezza delle strade

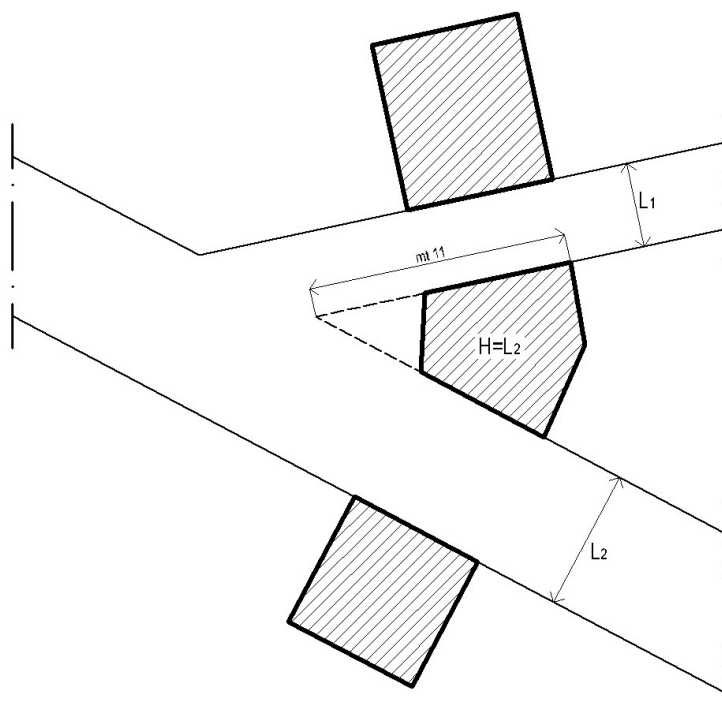
1. L'altezza dei fabbricati, ai fini dell'applicazione del precedente articolo, si misura a partire dal livello del marciapiede esistente o previsto; in difetto: dal piano stradale o comunque dallo spiccatto del terreno sistemato come previsto dal progetto, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde.
2. Qualora la strada o il terreno siano in pendenza e il fronte degli edifici sia disposto lungo la pendenza, l'altezza dell'edificio, è misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, sino ad uno sviluppo massimo del fronte di m. 15,00; oltre i m. 15,00 la misurazione dell'altezza avviene per tratte successive.
3. Qualora il terreno abbia pendenza in direzione normale alla strada, ai soli fini della determinazione dell'altezza degli edifici in relazione alla larghezza degli spazi pubblici prospicienti, l'altezza stessa si misura a partire dal piano stradale solo per la profondità di m. 5,00 a monte e a valle della strada. Oltre a questa profondità l'altezza si misura a partire dal piano dello spicco del terreno sistemato come previsto dal progetto.
4. Nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a diversi livelli, l'altezza è misurata in corrispondenza al punto medio della linea frontale posta a più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati; in questo caso valgono per le altezze relative le rispettive quote.

Le disposizioni di cui agli artt. 59 e 60 sono graficamente rappresentate nelle tavole seguenti.

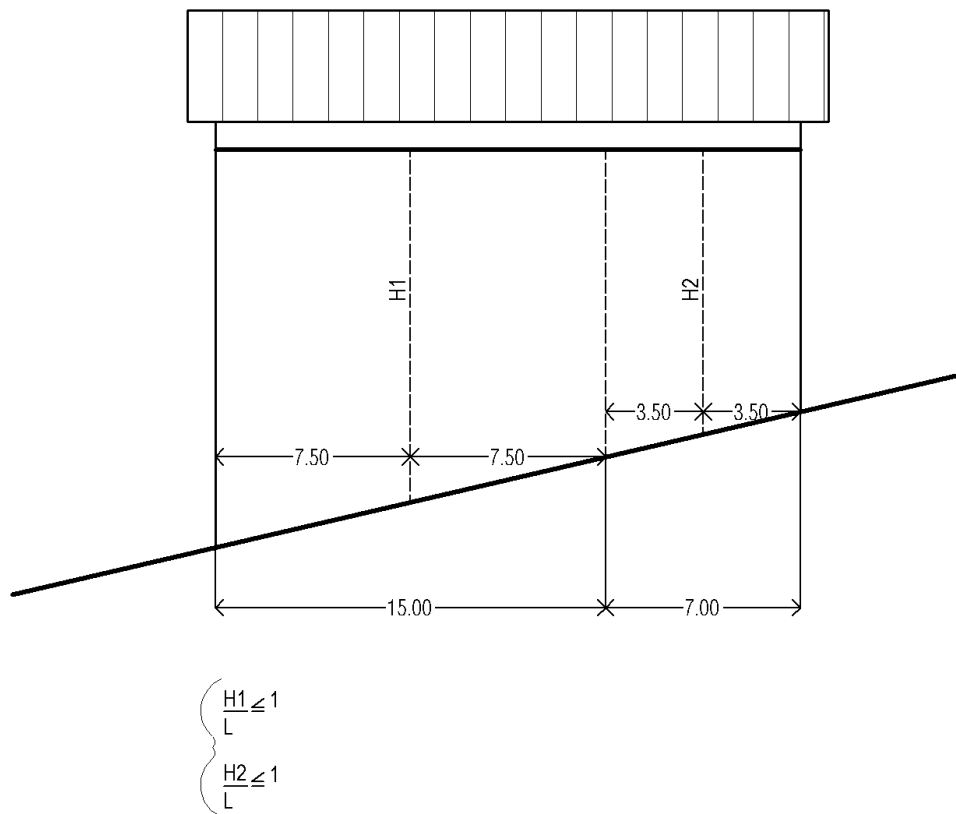
TAV. 1
ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA DELLE STRADE



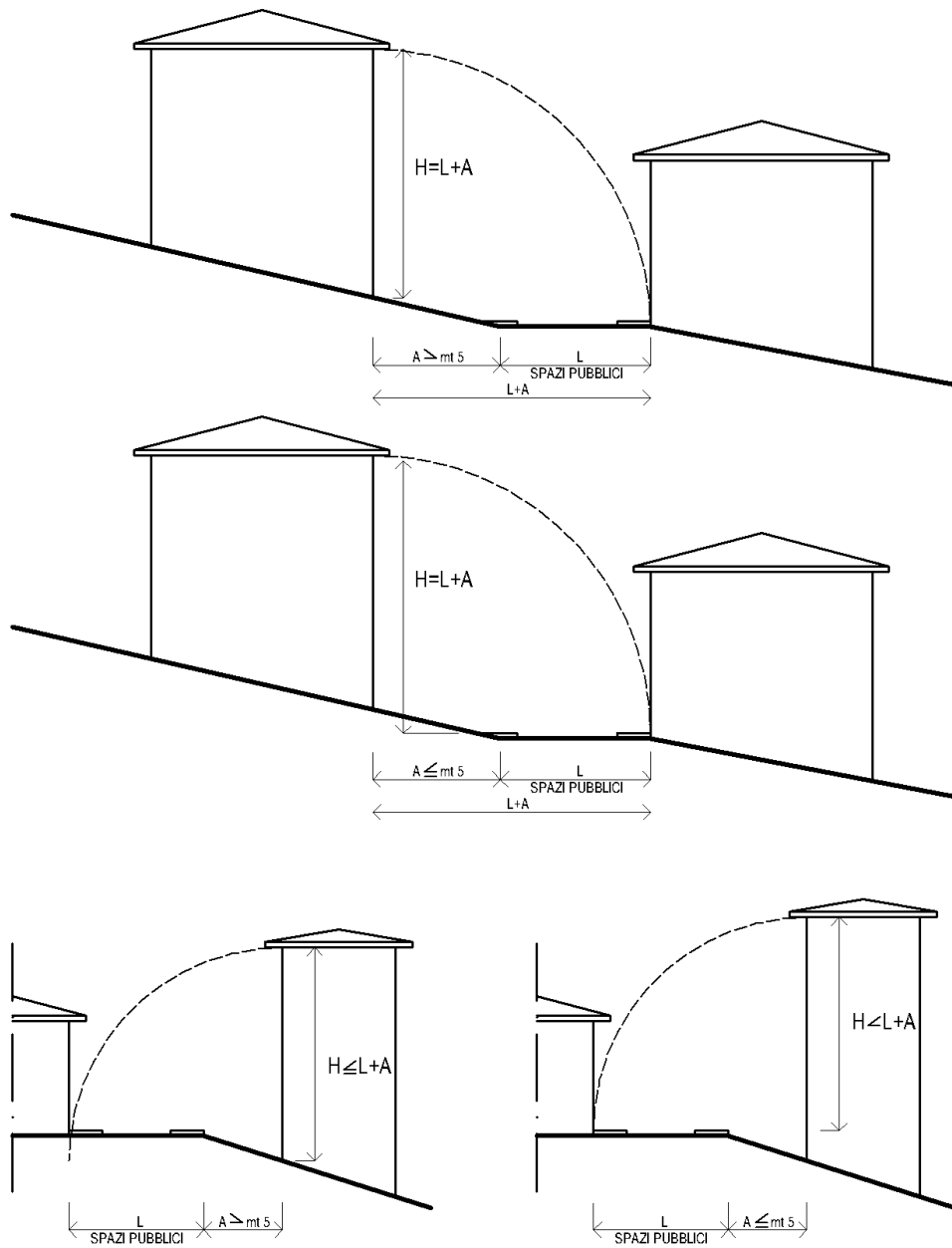
TAV. 2
ALTEZZA IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA DELLA STRADA IN CORRISPONDENZA DI
INCROCI TRA VIE DI LARGHEZZE DIVERSE



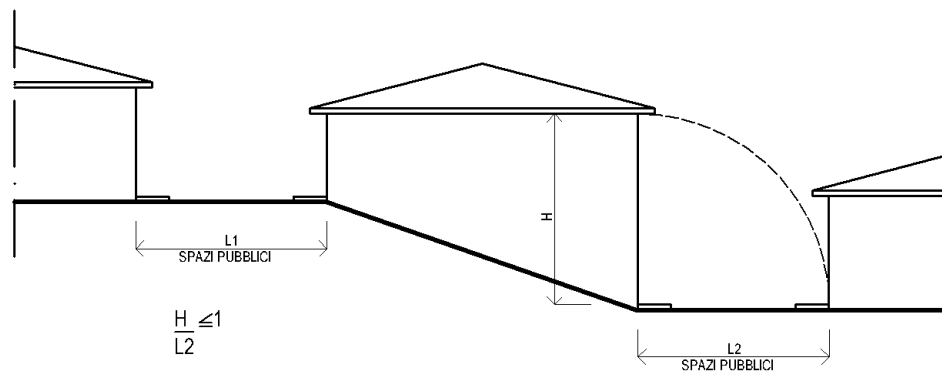
TAV. 3
MISURAZIONE DELL'ALTEZZA LUNGO STRADE IN PENDENZA (AI SOLI FINI DEL RAPPORTO
CON LA LARGHEZZA DELLA STRADA)



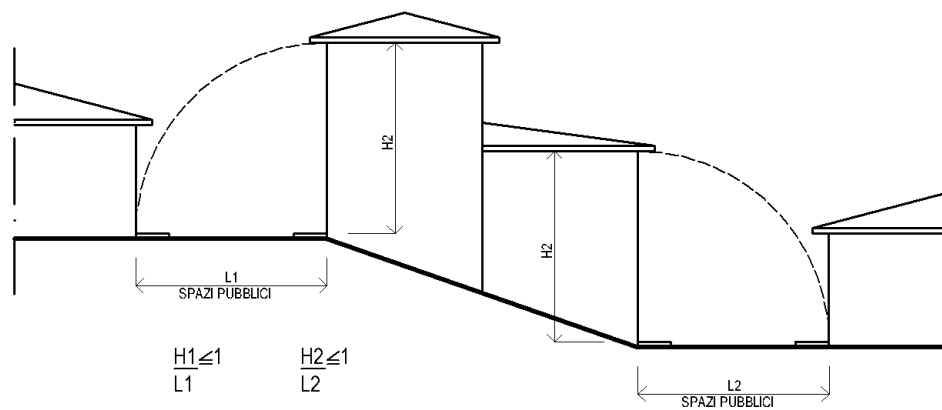
TAV. 4
 MISURAZIONE DELL'ALTEZZA NEL CASO DI TERRENO IN PENDENZA IN DIREZIONE NORMALE
 ALLA STRADA (AI SOLI FINI DEL RAPPORTO CON LA LARGHEZZA DELLA STRADA)



TAV. 5
EDIFICIO CHE PROSPETTA SU DUE STRADE A DIVERSI LIVELLI



5.1 - EDIFICIO CHE PROSPETTA SU DUE STRADE A LIVELLI DIVERSI, CORPO UNICO



5.2 - EDIFICIO CHE PROSPETTA SU DUE STRADE A LIVELLI DIVERSI, CORPI SFALSATI

Articolo 61

Strutture di copertura e volumi tecnici

1. Si considera volume tecnico, e non è da computarsi come superficie per la determinazione dei costi di costruzione, la parte di sottotetto con altezza inferiore a m. 1,50 sotto l'assito o la soletta di copertura e sopra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile. La parte di sottotetto con altezza superiore a m. 1,50 è considerata volume tecnico qualora la media delle altezze di tale porzione sia inferiore a m. 2,40 (m. 2,10 per edifici posti oltre i 600 m. s.l.m.); è considerata volume edilizio a tutti gli effetti qualora la media delle altezze di tale porzione sia uguale o superiore a m. 2,40 (m. 2,10 per edifici posti oltre i 600 m. s.l.m.).
2. Per i sottotetti esistenti è consentita l'applicazione della normativa ex L.R. n. 15/1996 e sue modifiche ed integrazioni per la trasformazione degli stessi ad esclusivo uso abitativo.
3. Le centrali termiche di edifici esistenti che attualmente ne sono sprovvisti, anche se costruite fuori terra, vengono considerate volumi tecnici e non saranno computate agli effetti volumetrici per la parte di esse strettamente necessaria a norma di legge.
4. In generale la pendenza delle falde non può superare il 50 %

Articolo 62

Costruzioni in prossimità di elettrodotti e antenne

1. Gli edifici in prossimità di tali impianti devono osservare distanze e disposizioni specifiche di cui alle vigenti norme sulla protezione dalla esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Articolo 63

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a tutela prevista dal DLgs 42/2004.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 64

Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto

- perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
 4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Articolo 65

Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative e del contesto urbano.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne secondo i criteri indicati nell'apposito articolo.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e sui materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione o rimozione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 66

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A., dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una diversa distanza al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più

arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 67

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - dalla disciplina di P.R.G. e dai relativi strumenti esecutivi;
 - dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 68

Prospetti su spazi pubblici

1. Indipendentemente dai limiti di altezza previsti per le varie zone dalle norme di attuazione del P.R.G., l'altezza dei nuovi edifici non può comunque superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici prospettano.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore 1,00.

9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su suolo pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso suolo pubblico.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono di norma essere inferiori al 2%.

Articolo 69

Sporgenze e aggetti

1. Per ogni sporto su area pubblica dovrà essere versato un corrispettivo stabilito.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le sporgenze dovute a decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi non possono superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale e/o area pubblica:
 - fino alla quota di m. 2,00 sporgenza massima cm 5.
 - dalla quota di m. 2,00 a quella di m. 4,00 sporgenza massima cm 25.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Lo zoccolo degli edifici non può occupare nessuna parte di suolo pubblico.
5. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
6. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
7. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede, fatte salve le altezze dello sporto dal piano strada di cui al punto 3 del presente articolo.

Articolo 70

Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti e approvati nel

rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 71

Salubrità' dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come indicati dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 72

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le nuove colorazioni devono essere indicate in progetto e preventivamente campionate per la visione/approvazione prima dell'inizio della loro realizzazione, in particolare per edifici in zona di tutela.
3. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
6. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può essere ordinato il rifacimento totale o parziale con spese a carico della proprietà, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 73

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.

1. Per le zone territoriali omogenee, per le aree soggette a tutela ambientale ex DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, per i beni storici e monumentali, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Articolo 74

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione non può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile. In caso di inadempienza il Comune interviene d'ufficio per assicurare la sicurezza sulla viabilità, anche ai sensi delle disposizioni del Codice della Strada
8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

- i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
12. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dal Codice Civile.

Articolo 75

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, l'organismo competente, procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI, DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

Gli articoli che seguono (dal n. 76 al n. 100) contengono le norme generali e principali relative ai requisiti dimensionali ed igienico-sanitari degli edifici, degli alloggi e dei locali in genere.

Le più dettagliate e specifiche normative in merito sono contenute nel Regolamento Locale d'Igiene cui si fa riferimento per quanto non previsto nel testo del presente Regolamento Edilizio.

Articolo 76

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Articolo 77

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale

presenza di apparecchi a fiamma libera.

7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a quanto previsto dal Regolamento locale d'Igiene per gli specifici spazi.

Articolo 78

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Articolo 79

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60 misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione

della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 80

Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale, ove consentito.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 81

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 82

Confort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali, interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne

- possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
 6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
 7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 83

Confort acustico

1. Il Comune è dotato di piano di zonizzazione acustica del territorio in base alla legislazione vigente in materia.
2. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
3. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - rumori da calpestio;
 - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - rumorosità provocata da attività contigue;
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
6. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Articolo 84

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
 - aerazione attivata o climatizzata, se necessario;
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
 - trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con non più di tre piani (compreso il piano terra, anche se porticato);
 - protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

- protezione dagli incendi
- 2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
 - distribuzione dell'acqua calda negli spazi di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
 - distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
 - allontanamento dei gas combustibili.
- 3. L'installazione nei locali di apparecchi a gas e relativi collegamenti mobili è soggetta alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia e del Regolamento di Igiene.
- 4. Ogni edificio deve essere servito da impianto di distribuzione di acqua potabile allacciato al pubblico acquedotto, realizzato in modo da garantire tutte le necessità degli utenti. Nel caso di impianti che per la loro natura ed utilizzo richiedono una assoluta continuità di servizio l'utente dovrà provvedere alla installazione di un adeguato impianto di riserva.
- 5. La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:
 - di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;
 - separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e posta al di sopra di questi nel caso di vicinanza e di incrocio delle relative tubazioni.
- 6. Nella progettazione degli impianti di distribuzione si deve tenere in massima considerazione ogni idoneo accorgimento atto a ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.
- 7. Per l'approvvigionamento di acqua potabile nel caso di impossibilità di allacciamento al pubblico acquedotto si richiamano le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene
- 8. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica la soluzione tecnica più idonea, la tensione di alimentazione e l'ubicazione dei punti di consegna e di misura sono stabilite con l'Ente gestore in base alle situazioni degli impianti esistenti nella zona.
- 9. Gli impianti e gli apparecchi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ne risultino agevoli la conduzione, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. Devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette od autorizzate.

Articolo 85

Requisiti di sicurezza dell'opera ai fini della manutenzione

1. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possono avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
2. Le specifiche tecniche a tale scopo sono contenute in apposita Circolare Regionale del 23.01.2004 n. 4.

Articolo 86

Requisiti relativi alla fruibilità

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori od esalazioni in quantità tali da arrecare molestie o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte; devono inoltre essere adottate tutte le misure previste dal Regolamento Locale di Igiene contro la penetrazione di ratti, dei volatili e degli animali in genere.
4. Gli edifici devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
5. I locali degli alloggi che fruiscono di aeroilluminazione naturale devono avere almeno uno dei serramenti che consenta l'affaccio e la comunicazione visiva con l'esterno.
6. Al fine di rendere gli ambienti accessibili e fruibili da parte di persone fisicamente impedite si dovranno osservare le norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 87

Requisiti degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari ed anche le aree per il riposo notturno.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - spazi accessori (locali accessori): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. I requisiti di cui ai presenti articoli devono essere garantiti salvo diverse particolari regolamentazioni, anche per gli spazi commerciali direzionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, considerando gli stessi assimilabili agli spazi di abitazione.
4. Negli edifici esistenti o comunque abilitati all'uso, per interventi anche parziali di ristrutturazione, di ampliamento o comunque soggetti a rilascio di atto abilitativo, possono essere consentite, su conforme parere della A.S.L., soluzioni che, pur non soddisfacendo completamente le prescrizioni dei presenti articoli, comportano significativi miglioramenti igienico-sanitari.
5. In ogni caso, a motivata e documentata richiesta da parte degli interessati, possono essere adottate soluzioni tecniche diverse dalle norme dei presenti articoli, purchè vengano garantiti i medesimi risultati ottenibili con l'applicazione delle prescrizioni regolamentari.

Articolo 88

Superfici e volumi degli alloggi

1. Gli alloggi devono essere conformi oltre che alle norme delle N.T.A. e del presente Regolamento Edilizio anche alle specifiche disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 89

Altezza dei locali

1. Le altezze dei locali devono essere conformi oltre che alle norme delle N.T.A. e del presente Regolamento Edilizio anche alle specifiche disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 90

Servizi

1. La dotazione di servizi e le loro caratteristiche devono essere conformi oltre che alle norme delle N.T.A. e del presente Regolamento Edilizio anche alle specifiche disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 91

Locali al piano terreno – seminterrati – sotterranei

1. I locali siti al piano terreno per poter essere destinati ad abitazione devono essere rialzati di almeno m. 0,15 dal piano di spiccatto del marciapiede stradale o dal punto più elevato del terreno sistemato circostante e comunque dal piano del marciapiede perimetrale dell'edificio, quando al di sotto di detti locali non vi siano cantine o seminterrati. In tal caso si deve provvedere all'isolamento dal suolo mediante vespaio direttamente areato, di altezza non inferiore a m. 0,50, con superficie di aerazione libera di almeno 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuita in modo che si realizzi una efficace circolazione dell'area.
2. I muri dei locali di abitazione non possono essere direttamente addossati al terreno ma ne devono essere isolati tramite intercapedini, con relativo muro di sostegno, munite di adeguato impianto per lo smaltimento delle acque filtranti.
3. Possono essere ammesse, su conforme parere della A.S.L. soluzioni tecniche alternative che garantiscono gli stessi requisiti igienici di cui ai precedenti commi.
4. Si intende per seminterrato un locale che per parte della sua altezza su tutto il perimetro si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato, per sotterraneo un locale che si trova completamente al di sotto del piano del marciapiede del fabbricato.
5. E' vietata in modo assoluto la destinazione ad abitazione dei locali di cui al precedente comma.
6. I locali seminterrati o interrati possono essere destinati ad uso che comporti la presenza di persone, quali magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, cucine, servizi igienici, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, alle seguenti condizioni:

- abbiano caratteristiche dimensionali conformi per le specifiche destinazioni;
 - siano dotati di dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che internamente una idonea impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali siano dotati di vespaio areato di m. 0,50 di altezza, di pavimento continuo ed impermeabile, di muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, di resistenza termica pari o maggiore di 1 Kcal./h./mq./C° sia per le pareti che per il pavimento, di indici di fonoisolamento rispondenti ai valori prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - siano assicurate adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento o, qualora sia tecnicamente impossibile l'aeroilluminazione diretta, siano dotati di impianto di climatizzazione con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Locale di Igiene ed illuminazione artificiale che assicuri i requisiti per le specifiche destinazioni d'uso;
 - siano provvisti di scarico regolamentare delle acque di rifiuto;
 - siano provvisti di idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
 - siano adeguatamente isolate e protette le eventuali condutture.
7. Le aperture verso spazio pubblico dei seminterrati e dei sotterranei devono essere limitate allo stretto indispensabile. Qualora dette aperture siano in confine con la sede stradale, devono essere realizzate nello zoccolo o nelle soglie delle luci dell'edificio, ad un'altezza di almeno m. 0,10 sopra il piano di spiccato del marciapiede ed essere provviste di inferriata fissa o rete metallica a maglia fitta.
8. E' vietata la realizzazione su spazi pubblici di griglie di aerazione diretta di locali sotterranei, salvo che vengano realizzate idonee intercapedini aventi larghezza di m. 0,80 munite di sistemi di allontanamento delle acque filtranti.

Articolo 92

Locali sottotetto

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente gli ambienti di sottotetto possono essere assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari se in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa Regionale vigente.
2. La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio della intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti, quando confinati, che potrebbero avere altezze minime inferiori.
3. Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità della illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche della unità immobiliare.
4. In relazione ai requisiti di confort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilati consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

Articolo 93

Locali a destinazione industriale, di deposito, commerciale e simili

1. Gli edifici destinati all'uso generico di laboratorio, opificio, deposito, ove sia prevista permanenza continua di addetti, od altro che si configuri come ambiente di lavoro sono soggetti al rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro; essi devono, inoltre, adeguarsi alle prescrizioni del presente

Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.

2. Gli ambienti di lavoro devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità; il pavimento deve essere realizzato in materiale impermeabile resistente, di superficie continua, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare polverosità.
3. Negli ambienti di lavoro deve essere assicurata una conforme aeroilluminazione.
4. Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette e le strutture dell'edificio devono assicurare in ogni caso un potere di fono-isolamento non inferiore ai 2/3 di quello richiesto per gli edifici di abitazione.
5. I locali sotterranei o semisotterranei o comunque carenti di aria e luce diretta possono essere adibiti al lavoro saltuario soltanto se, oltre a possedere gli altri requisiti previsti dalla normativa, sono dotati di mezzi di aerazione, illuminazione e protezione dall'umidità riconosciuti idonei dall'A.S.L. competente.
6. Negli ambienti di lavoro non devono essere previsti sistemi di trasporto interno che utilizzino motori a scoppio; possono essere consentite operazioni di carico e scarico esclusivamente su spazi ove siano predisposti adeguati impianti di aspirazione ed allontanamento dei gas di scarico.
7. Le aree attorno agli edifici nei quali vengono esercitate attività produttive, di deposito, commerciali e similari devono essere opportunamente sistemate. Gli spazi esterni destinati al deposito di materiali inquinanti devono essere convenientemente pavimentati con materiale impermeabile. Devono essere previsti idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di lavaggio e di dilavamento in conformità alle prescrizioni delle vigenti leggi.

Articolo 94

Parcheggi e autorimesse

1. La realizzazione di parcheggi è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dalla L. n. 122/1989, dalla L.R. n. 22/1999, e successive modifiche ed integrazioni, con le limitazioni di cui alla L.R. n. 93/1980 per le zone agricole, in particolare per le autorimesse fuori terra.
2. La progettazione, la realizzazione e l'esercizio delle autorimesse pubbliche e private sono soggetti alle prescrizioni della vigenti normative di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
3. E' fatto divieto di far passare a vista nelle autorimesse tubazioni per la distribuzione di gas infiammabile.
4. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali non combustibili idonei a garantire i necessari requisiti di isolamento acustico e di resistenza al fuoco.
5. I pavimenti delle autorimesse devono essere impermeabili ed avere pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque.
6. Le autorimesse devono avere essere dotate di un adeguata superficie per ricambio dell'aria.

Articolo 95

Fabbricati rurali – stalle – concimaie – allevamenti uso familiare

1. Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata ad abitazione ed alla gestione di una azienda agricola e provvista dei necessari servizi. Le costruzioni rurali sono soggette, per la parte adibita ad abitazione, a tutte le norme relative ai fabbricati contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento di Igiene.

2. Nella costruzione di case rurali devono essere attuati gli accorgimenti tecnici atti a separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale. Le stalle, le scuderie, gli ovili, i porcili, i pollai ed ogni altro ricovero per animali non devono avere alcuna comunicazione diretta con i locali di abitazione, né aperture a distanze inferiore a m. 3,00, misurati in orizzontale, da porte o finestre di locali di abitazione. Non è consentito destinare ad uso alloggio i locali soprastanti i ricoveri per animali.
3. I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante pareti divisorie permanenti impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere in corpi di fabbrica separati da quelli ad uso abitazione. Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori ed insetti.
4. I locali adibiti al ricovero o allevamento di animali devono possedere i requisiti specifici di cui al Regolamento Locale di Igiene, in particolare devono essere situati a distanza dalle zone edificate o edificabili o di standards e/o da fabbricati uso abitativo di m. 50,00 se per ricovero/allevamento di bovini, equini, ovini e caprini e a m. 100,00 se per ricovero/allevamento di suini, vitelli, avicoli, cunicoli.
5. Le stalle devono essere approvvigionate di acqua potabile, dotate di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di efficienti protezioni contro insetti e roditori; devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili. Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei scoli. Le stalle per le vacche lattifere destinate alla grande produzione devono essere dotate di locale per la raccolta e deposito latte, nonché di adeguati servizi igienici.
6. Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in generale tutti i serbatoi di raccolta debbono rispettare le norme del Codice Civile per le distanze ed essere realizzati con materiale impermeabile e doppia tenuta e rispettare, per il recapito finale, le norme del Regolamento Locale di Igiene. Devono essere collocati a valle e lontano dai pozzi di prelevamento o di qualsiasi altro serbatoio di acqua potabile, nonché a distanza di almeno m. 50,00 dalle abitazioni e dai confini della zone di appartenenza con quelli di altre zone di P.R.G. e comunque tale da non arrecare inconvenienti di nessun genere.
7. Le concimaie, oltre ad avere il fondo e le pareti impermeabili a doppia tenuta, devono sporgere dal suolo per impedire che in esse affluiscano le acque meteoriche; devono, inoltre, essere munite di chiusura a perfetta tenuta.
8. Nel caso in cui la stalla e le concimaie già esistenti arrechino disturbo o pregiudizio, sentito il parere dell'A.S.L., il Comune potrà imporre il termine entro il quale dovranno essere eseguite le opere necessarie all'eliminazione degli inconvenienti.
9. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di idoneo scolo in modo da evitare ristagni di acqua.
10. I pollai e le conigliaie e simili devono essere areati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare e, nel caso, comunque, a distanza dalle abitazioni vicine non inferiore a m. 15,00.
11. Le costruzioni rurali e relative pertinenze sono soggette, per quanto non stabilito con il presente articolo, alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 96

Abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi ecc.)

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione collettiva devono essere realizzati nel rispetto di tutti gli standards minimi richiesti dalle norme specifiche al riguardo e dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 97

Alberghi, Pensioni e Locande

1. Tutti gli edifici destinati ad albergo, residence, pensione, locanda e simili devono essere realizzati nel rispetto di tutti gli standards minimi richiesti dalle norme specifiche al riguardo e dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 98

Locali di ritrovo e per pubblico spettacolo

1. I locali di cui al presente articolo devono rispettare le norme in materia di autorizzazioni, igiene e sicurezza previste dalla specifica normativa nazionale in vigore e da quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 99

Edifici e locali adibiti ad attività lavorative in genere, uffici, attività terziarie e commerciali

1. Tutti gli edifici o locali aventi le destinazione ad attività lavorative in genere, uffici, attività terziarie e commerciali devono essere realizzati nel rispetto di tutti gli standards minimi richiesti dalle norme specifiche al riguardo e dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 100

Esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande

1. I locali facenti parte degli esercizi citati devono avere le seguenti caratteristiche generali:
 - possedere idoneo spazio per il pubblico, dimensioni e numero dei locali adeguati al flusso dei clienti;
 - essere costruiti in modo da garantire una facile ed adeguata pulizia;
 - essere idoneamente aerati, illuminati, umidificati e termoregolati, in modo naturale o artificiale così da evitare ogni condensazione di vapori o sviluppo di muffe.
 - l'aerazione deve essere assicurata con continuità, ricorrendo, ove necessario a idonei mezzi di ventilazione sussidiaria e/o meccanica o ad idoneo impianto di condizionamento/climatizzazione;
 - non avere alcuna comunicazione diretta con i locali servizio igienico ed essere convenientemente separati dai locali di abitazione. Deve essere previsto un ingresso autonomo e indipendente per i locali di abitazione eventualmente adiacenti o sovrastanti.

2. In ogni caso l'esercizio delle attività che diano origine a scarichi, rifiuti, emissioni atmosferiche e/o rumorose deve essere conforme alle disposizioni della normativa vigente in materia.
3. Tutti gli esercizi devono avere ingresso dalla pubblica via o da spazio destinato e vincolato ad uso pubblico.
4. Nei bar le sale con tavoli devono essere di superficie corrispondente ad almeno mq. 0,60 per posto, mentre le sale per ristorazione non possono scendere sotto i mq. 1,20 per posto.
5. Per quanto riguarda gli esercizi di somministrazione di alimenti, devono essere previsti:
 - un locale, esclusivamente destinato alla preparazione degli alimenti, di dimensioni adeguate alla superficie della sala di consumazione ed all'attività svolta;
 - un locale o vano per la conservazione e deposito della materie prime e/o prodotti;
 - celle o armadi frigoriferi;
 - un locale di somministrazione con le adeguate caratteristiche;
 - uno o più servizi igienici per uso esclusivo del personale;
 - servizi igienici in numero e dimensioni adeguati all'utenza;
 - almeno un servizio igienico conforme alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - un locale/vano rifiuti;
 - vano lavaggio stoviglie;
 - un locale deposito sostanze non alimentari;
 - spazi guardaroba.
6. I bar e le tavole fredde o assimilabili devono avere:
 - un locale di preparazione e/o somministrazione che preveda spazi separati per ciascuna attività;
 - un locale o vano deposito;
 - idonei servizi igienici per il pubblico e per il personale.
7. Nei pubblici esercizi di nuova realizzazione od esistenti oggetto di ristrutturazione e/o adeguamento funzionale, dovranno essere rispettate le norme di sicurezza, le norme antincendio e quelle relative al superamento delle barriere architettoniche.

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 101

Requisiti generali delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e confort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 102

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativi alla edificazione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto evidenziando, se possibile, anche la sagoma del costruendo edificio.

Articolo 103

Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono a validare l'effettivo inizio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Articolo 104

Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi dell'atto abilitativo, del titolare di esso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori e del responsabile della sicurezza;
 - nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei verificatori copia autentica del progetto in corso di realizzazione e della documentazione prescritta;
 - i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 105

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine

stabilito, l'aveente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza.
9. Le fronti dei ponti verso strade devono essere chiuse con stuoie o similari e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 106

Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori e addetti alla sicurezza pubblica.

Articolo 107

Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Il rilascio del permesso alla demolizione è subordinato:
 - alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire;
 - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente l'area;
 - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
4. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
5. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L., e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
6. Il Permesso di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al DLgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni è subordinata all'eventuale e

preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 108

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 109

Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 110

Ultimazione dei lavori

1. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine indicato nel provvedimento abilitativo.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità secondo la normativa vigente.

AGIBILITA'

Articolo 111

Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - nuove costruzioni;
 - ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, ampliamenti;
 - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di legge.

Articolo 112

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto abilitato è tenuto a presentare allo Sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - copia della dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile;
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati nell'edificio, ovvero, certificato di collaudo degli stessi;
 - certificato di collaudo statico.
2. Lo Sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nominativo del responsabile del procedimento.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione di cui al comma 1 e, se necessario, la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
3. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Articolo 113

Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 114

Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento è parte integrante della documentazione tecnica dell'edificio.
3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
4. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
5. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
6. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Articolo 115

Modalita' di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento e di quelle del P.R.G., gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale di abilitazione alla professione).

Articolo 116

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere il progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con

l'indicazione di:

- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
 6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
 7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
 8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
 9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 117

Modifiche al Regolamento Edilizio – Correlazione con le normative di P.R.G.

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure di approvazione previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.
3. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa. Entrambi gli strumenti sono correlati al fine della corretta disciplina dell'attività edilizia e urbanistica del territorio, comunque nel rispetto e così come inteso nelle disposizioni in materia
4. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.R.G. al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel P.R.G.; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

Testo redatto e aggiornato in data MAGGIO 2004.

PREMESSE

Premesse – Accesso ai documenti – Indicazioni interpretative pag. 01

ATTIVITÀ EDILIZIA - TITOLI ABILITATIVI - PROCEDURE

art.1	Categorie d'intervento	pag. 02
art.2	Titoli abilitativi	pag. 03
art.3	Attività edilizia libera	pag. 03
art.4	Attività edilizia dei privati su aree demaniali	pag. 04
art.5	Attività edilizia in zone soggette a tutela ex Dlgs 42/2004	pag. 04
art.6	Interventi subordinati a permesso di costruire	pag. 04
art.7	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	pag. 04
art.8	Categorie d'intervento riconducibili	pag. 05
art.9	Determinazione della variazioni essenziali	pag. 05
art.10	Parere preventivo	pag. 06
art.11	Contributo per attività di costruzione	pag. 06
art.12	Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	pag. 07
	Tabella riassuntiva di indirizzo	pag. 08
art.13	Soggetti legittimati a richiedere i provvedimenti abilitativi per attività edilizia	pag. 09
art.14	Soggetti legittimati a richiedere autorizzazione in zone di tutela	pag. 09
art.15	Piani attuativi e soggetti legittimati a presentarli	pag. 09
art.16	Sportello unico per l'edilizia - Conferenza dei servizi	pag. 10
art.17	Sportello unico per le attività produttive	pag. 11
art.18	Autocertificazione	pag. 11
art.19	Asseverazione	pag. 12
art.20	Disciplina per il procedimento per il permesso di costruire	pag. 12
art.21	Disciplina del procedimento per la denuncia di inizio attività (DIA)	pag. 13
art.22	Elaborati e Documentazione (permesso di costruire, DIA Piani attuativi)	pag. 14
art.23	Documentazione per autorizzazione paesaggistica	pag. 15
art.24	Domanda di voltura	pag. 16
art.25	Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	pag. 16
art.26	Vigilanza, sanzioni e responsabilità	pag. 16

LA COMMISSIONE EDILIZIA

art.27	Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 18
art.28	Composizione della Commissione Edilizia	pag. 18
art.29	Nomina e scadenza della Commissione Edilizia	pag. 19
art.30	Incompatibilità	pag. 19
art.31	Conflitto di interessi	pag. 19
art.32	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 19
art.33	Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica	pag. 20
art.34	Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico ambientale	pag. 20
art.35	Pubblicità delle sedute	pag. 20
art.36	Verbalizzazione	pag. 20
art.37	Sopralluogo	pag. 21

DISPOSIZIONI SULLA ATTIVITA' EDILIZIA

art.38	Disciplina del verde su aree pubbliche	pag. 22
art.39	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 23
art.40	Insegne e mezzi pubblicitari	pag. 23
art.41	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	pag. 23
art.42	Passaggi pedonali	pag. 24
art.43	Percorsi ciclabili	pag. 24
art.44	Spazi porticati	pag. 24
art.45	Occupazione degli spazi pubblici	pag. 25
art.46	Disciplina d'uso del sottosuolo	pag. 25
art.47	Reti di servizi pubblici	pag. 26
art.48	Volumi tecnici impiantistici	pag. 26
art.49	Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 26
art.50	Strade private	pag. 27
art.51	Allacciamento alle reti fognarie	pag. 27
art.52	Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 27
art.53	Spazi inedificati	pag. 28
art.54	Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 28
art.55	Accessi e passi carrabili	pag. 29
art.56	Recinzioni e accessi	pag. 30
art.57	Fabbricati accessori	pag. 31
art.58	Manufatti provvisori	pag. 32
art.59	Altezze degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade	pag. 33
art.60	Misurazione delle altezze in rapporto alla larghezza delle strade	pag. 34
tav. 1		pag. 35
tav. 2		pag. 36
tav. 3		pag. 37
tav. 4		pag. 38
tav. 5		pag. 39
art.61	Strutture di copertura e volumi tecnici	pag. 40
art.62	Costruzioni in prossimità di elettrodotti e antenne	pag. 40
art.63	Toponomastica e segnaletica	pag. 40
art.64	Numeri civici	pag. 40
art.65	Decoro delle costruzioni	pag. 41
art.66	Allineamenti	pag. 41
art.67	Spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 42
art.68	Prospetti su spazi pubblici	pag. 42
art.69	Sporgenze e aggetti	pag. 43
art.70	Portici e gallerie	pag. 43
art.71	Salubrità dei terreni edificabili	pag. 44
art.72	Disciplina del colore	pag. 45
art.73	Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	pag. 46
art.74	Disciplina del verde su aree private	pag. 46
art.75	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 47

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI, DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

art.76	Qualità dell'area in spazi confinati	pag. 48
art.77	Ventilazione naturale	pag. 48
art.78	Ventilazione attivata	pag. 49
art.79	Illuminazione naturale	pag. 49
art.80	Illuminazione artificiale	pag. 50
art.81	Controllo del soleggiamento	pag. 50
art.82	Confort igrotermico	pag. 50
art.83	Confort acustico	pag. 51
art.84	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag. 51
art.85	Requisiti di sicurezza dell'opera ai fini della manutenzione	pag. 52
art.86	Requisiti relativi alla fruibilità	pag. 53
art.87	Requisiti degli alloggi	pag. 53
art.88	Superfici e volumi degli alloggi	pag. 54
art.89	Altezza dei locali	pag. 54
art.90	Servizi	pag. 54
art.91	Locali al piano terreno-seminterrati-sotterranei	pag. 54
art.92	Locali sottotetto	pag. 55
art.93	Locali a destinazione industriale, deposito, commerciale e simili	pag. 55
art.94	Parcheggi e autorimesse	pag. 56
art.95	Fabbricati rurali-stalle-concimaie-allevamenti uso familiare	pag. 56
art.96	Abitazione collettive (collegi, convitti, conventi ecc.)	pag. 58
art.97	Alberghi, Pensioni e Locande	pag. 58
art.98	Locali di ritrovo per pubblico spettacolo	pag. 58
art.99	Edifici e locali adibiti ad attività lavorative in genere, uffici, attività terziarie e commerciali	pag. 58
art.100	Esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande	pag. 58

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

art.101	Requisiti generali delle costruzioni	pag. 60
art.102	Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 60
art.103	Inizio dei lavori	pag. 60
art.104	Disciplina del cantiere	pag. 61
art.105	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag. 61
art.106	Sicurezza del cantiere	pag. 62
art.107	Scavi e demolizioni	pag. 62
art.108	Conferimento dei materiale di risulta	pag. 63
art.109	Rinvenimenti	pag. 63
art.110	Ultimazione dei lavori	pag. 63

AGIBILITA'

art.111	Certificato di agibilità	pag. 64
art.112	Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	pag. 64
art.113	Dichiarazione di inagibilità	pag. 65
art.114	Libretto d'uso e di manutenzione	pag. 65

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

art.115 Modalità di rappresentazione grafica pag. 66

art.116 Rappresentazione del contesto ambientale pag. 66

NORME FINALI E TRANSITORIE

art.117 Modifiche al Regolamento Edilizio
Correlazione con le normative del P.R.G. pag. 68