

COMUNE DI CAPRACOTTA

(PROV. DI ISERNIA)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**AGGIORNATO SECONDO IL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI
LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA
(D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301 e succ. mod.)**

Capracotta, aprile 2007

INDICE

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI	1
<i>Titolo A.1 - Premesse e norme introduttive</i>	1
ART. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	1
ART. 2 - Riferimenti a norme di legge	2
<i>Titolo A.2 - Organi, uffici e procedure</i>	3
ART. 3 - Commissione Edilizia ed attribuzioni della stessa	3
ART. 4 - Composizione della Commissione Edilizia	3
ART. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia	4
ART. 6 - Ufficio Tecnico Comunale - Pareri	4
ART. 7 - Parere del Medico del Presidio Sanitario dalla "A.S.L."	5
SEZIONE B - NORME PROCEDURALI	5
<i>Titolo B.1 - Ammissibilità degli interventi</i>	5
ART. 8 - Obbligatorietà del Permesso di Costruire per la trasformazione dell'assetto urbanistico	5
ART. 9 - Edifici di nuova costruzione - risparmio energetico	5
ART.10- Interventi di lottizzazione e di frazionamento	6
ART.11- Interventi liberi non soggetti ad alcun titolo abilitativo	6
ART.12- Interventi soggetti a Permesso di Costruire	7
ART.13- Interventi soggetti a denuncia di inizio di attività (D.I.A.)	8
ART.14 - Prontuario alfabetico degli interventi edilizi e dei corrispondenti titoli abilitativi	10
ART:15- Riunione delle procedure	10
ART.16- Interventi urgenti ed indifferibili	10
ART.17- Interventi pubblici dei Comuni	10
ART.18 - Opere ed interventi da eseguirsi da Amministrazioni dello Stato	11
ART.19 - Opere ed interventi da eseguirsi da Enti pubblici su aree demaniali	11
ART.20 - Permesso di Costruire in deroga al P.R.G.	11
<i>Titolo B.2 - Documentazione</i>	12
ART. 21 - Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare	12
ART. 22 - Domanda di Permesso di Costruire e relativa documentazione	13
ART. 23 - Documentazione e procedimento relativi alla denuncia di inizio attività	17
ART. 24 - Validità della Denuncia di Inizio Attività	18
ART. 26 - Contenuto del Permesso di Costruire	18
ART. 27 - Istruttoria delle lottizzazioni	19
ART. 28 - Atto pubblico di vincolo	20
<i>Titolo B.3 - Rilascio ed uso del Permesso di Costruire</i>	20
ART. 29 - Permesso di Costruire	20
ART. 30 - Varianti	21
ART. 31 - Termini del Permesso di Costruire	21
ART. 32 - Volture	22
ART. 33 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire	22
ART. 34 - Contributo di costruzione:riduzione ed esonero	23
ART. 35 - Convenzione - tipo	23
ART. 36 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	24
ART. 37 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzaz. in aree oggetto di intervento singolo	24
ART. 38 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottiz. convenzionata	25
ART. 39 - Determinazione del costo di costruzione	25

Titolo B.4 Esecuzione e controllo delle opere	26
ART. 40 - Punti di linea e di livello - Fognature e acquedotti	26
ART. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	26
ART. 42 - Deposito in cantiere del Permesso di Costruire e dei disegni	27
ART. 43 - Vigilanza: termini e modalità	27
ART. 44 - Inizio e termine dei lavori	28
ART. 45 - Certificato di agibilità	28
ART. 46 - Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia - responsabilità e sanzioni	29
Titolo B.5 - Definizioni di parametri e termini ricorrenti nell'edilizia	29
ART. 47 - Definizione degli interventi edilizi	29
ART. 48 - Definizione degli spazi interni scoperti degli edifici	31
ART. 49 - Definizione delle superfici caratterizzanti un alloggio	31
ART. 50 - Definizione relativa alla composizione degli alloggi	31
ART. 51 - Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale	32
ART. 52 - Definizione degli indici e dei parametri	33
Titolo B.6 - Caratteristiche edilizie ed aspetto esterno degli edifici	35
ART. 53 - Stabilità delle costruzioni	35
ART. 54 - Accesso alle costruzioni	35
ART. 55 - Ascensori	36
ART. 56 - Costruzioni accessorie	36
ART. 57 - Spazi per parcheggi	37
ART. 58 - Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici	37
ART. 59 - Decoro ed aspetto esteriore degli edifici	38
ART. 60 - Pareti esterne degli edifici	38
ART. 61 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	39
ART. 62 - Balconi ,aggetti, sporgenze ed elementi vari delle facciate degli edifici	39
ART. 63 - Coperture	41
ART. 64 - Zoccolature, serramenti e porte	42
ART. 65 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici	42
ART. 66 - Servitù pubbliche particolari	43
ART. 67 - Sistemazione dei marciapiedi	43
ART. 68 - Chiusura di aree fabbricabili e cave	44
Titolo B.7 - Norme igienico e sanitarie generali - impianti tecnici	44
ART. 69 - Disposizioni generali	44
ART. 70 - Fogne e canali di scolo per edifici di beni e servizi	44
ART. 71 - Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto	45
ART. 72 - Zone non servite da fognatura pubblica : smaltimenti autonomi in acque usate	45
ART. 73 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione	46
ART. 74 - Isolamento dell'umidità	46
ART. 75 - Isolamenti acustici e termici	46
ART. 76 - Terrapieni e muri di contenimento	46
ART. 77 - Fumi, polveri ed esalazioni	47
ART. 78 - Rifornimento idrico, elettrico e di gas metano	47
Titolo B.8 - Agibilità degli ambienti	48
ART. 79 - Locali abitabili o agibili	48
ART. 80 - Cucine senza finestre	49
ART. 81 - Locali per servizi igienici	49

ART. 82 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	49
ART. 83 - Corridoi e disimpegni	50
ART. 85 - locali ai piani seminterrati	51
ART. 86 - Locali ai piani interrati	51
ART. 87 - Locali ai piani sottotetto	52
ART. 88 - Fabbricati in zone rurali	52

Titolo B.9 - Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni **53**

ART. 89 - Marciapiedi - portici - gallerie	53
ART. 90 - Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche	53
ART. 91 - Limite di utilizzabilità della superficie edificabile	53
ART. 92 - Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni	54
ART. 93 - Decoro degli spazi	54
ART. 94 - Alberature	55
ART. 95 - Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai	56

Titolo B.10 - Costruzioni ad uso diverso da abitazione **57**

ART. 96 - Edifici e locali di uso collettivo	57
ART. 97 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	57
ART. 98 - Impianti al servizio dell'agricoltura	58
ART. 99 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale	58
ART. 100 - Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti	58

Titolo B.11 - Prevenzione dai pericoli d'incendio **59**

ART. 101 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	59
ART. 102 - Impianti di strutture in legno	59
ART. 103 - Impianti termici	59
ART. 104 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	60
ART. 105 - Particolari prevenzioni cautelative	60
ART. 106 - Uso di gas in contenitore	61
ART. 107 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	61

SEZIONE C - DISPOSIZIONI FINALI **61**

Titolo unico C.1 **61**

ART. 108 - Entrata in vigore del presente regolamento	61
ART. 109 - Norme abrogate	61
ART. 110 - Poteri di deroga	62
ART. 111 - Contravvenzioni - sanzioni	62

SEZIONE A

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo A.1

Premesse e norme introduttive

ART.1

Oggetto del Regolamento edilizio

Il presente Regolamento edilizio (R.E.) contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, le destinazioni d'uso, nonché i controlli sull'attuazione degli interventi. Per quanto attiene, in particolare, l'attività edilizia il Regolamento stesso, come testualmente previsto dal Testo Unico dell'edilizia (D.P.R n°380 del 06/06/2001 e D.Lgs n°301 del 27/12/2002), di seguito denominato T.U. dell'Edilizia, contiene ***“la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi”***.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 del citato T.U. dell' Edilizia, l'Amministrazione Comunale (A.C.) nell'ambito della propria autonomia organizzativa dispone dell' ufficio denominato ***“Sportello Unico per l'Edilizia”*** al quale competono tutti gli adempimenti di cui al secondo comma dell'articolo anzitutto.

In ordine a quanto innanzi, ai sensi dell'Art.27 del richiamato T.U. dell'edilizia, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e laddove accerti l'inizio di opere abusive, dispone gli atti ed i provvedimenti sanzionatori conseguenti.

Per gli effetti dell'art. 29 del succitato Testo Unico dell' edilizia, il committente titolare del permesso di costruzione, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Regolatore Generale comunale (P.R.G.) ed alle prescrizioni del permesso, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale, secondo l'art. 6 della Legge n. 47/1985.

L' eventuale sostituzione del committente e/o del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere deve essere tempestivamente notificata all' Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere apposita dichiarazione di accettazione in calce alla comunicazione di cui sopra; in caso contrario le suddette sostituzioni non hanno effetto

ART.2

Riferimento a norme di legge

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si farà riferimento alle disposizioni delle leggi dello Stato e della Regione afferenti l'urbanistica nonché alle norme di attuazione del vigente P.R.G. o ad regolamenti comunali purché non in contrasto.

In particolare sarà fatto riferimento ai dispositivi legislativi seguenti:

- a) R.D. n. 383/1934
- b) Legge 29.06.1939 n. 1497
- c) R.D. 03.06.1940 n. 1357
- d) Legge 17.08.1942 n. 1150 e succ. modifiche
- e) Legge 21.12.1955 n. 1357
- f) Legge 06.08.1967n.765 ("legge ponte")
- g) Circolare Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n. 3210
- h) Legge 01.06.1971n.291
- i) Legge 22.10.1971 n. 865
- j) Legge 28.01.1977 n. 10
- k) Circ.Min.LL.PP. 16.11.1977 n. 1918
- l) Legge 05.08. 1978 n. 457
- m) Legge 28.02. 1985 n. 47
- n) Legge 08.06.1990 n. 142
- o) Legge 23.12.1996 n. 662
- p) Legge 15.05.1997 n. 127
- q) D.P.R. 06.06.2001 n. 380
- r) D. lgs 27.12.2002 n. 301

Attesi gli elementi innovativi introdotti con il T.U. dell'edilizia le terminologie "**licenza di costruzione**" e "**concessione edilizia**" riportate nei dispositivi legislativi di cui sopra e in altri non citati nonché in tutti gli elaborati grafici e/o descrittivi del vigente P:R.G. devono intendersi sostituite dal termine "**permesso di costruire**".

Titolo A.2

Organi, uffici e procedure

ART. 3

Commissione edilizia ed attribuzioni della stessa

L'Amministrazione Comunale avvalendosi della facoltà di cui al secondo comma dell'Art.4 del Testo Unico dell'edilizia (Parte I, Titolo I, Capo I), ha istituito la Commissione edilizia (C.E.).

La citata Commissione costituisce l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altro in materia urbanistica di cui al precedente Art. 2.

ART. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 28.07.2006, è composta:

1. dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o da un suo delegato, che la presiede;
2. da un ingegnere od architetto designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo Ordine professionali,
3. da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal consiglio Comunale;

La Commissione resta in carica sino al rinnovo del Consiglio Comunale che l'ha designata.

I componenti (o Commissari) sono da considerarsi dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per le pratiche di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altri soggetti di nota e comprovata esperienza e conoscenza dei temi da trattare.

Come previsto dalla legge regionale 12.08.1994, n. 16, la Commissione Edilizia è integrata da un esperto in materia ambientale-paesaggistica o da un supplente di quest'ultimo.

L'eventuale partecipazione ai lavori della Commissione da parte dell'Ufficiale Sanitario o Medico delegato non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche ed aggiornamenti.

ART.5

Funzionamento della Commissione Edilizia

Come previsto dall'anzicitata delibera del Consiglio comunale n. 25 in data 28.07.2006, la Commissione Edilizia si riunisce previa convocazione del responsabile dello sportello Unico per l'Edilizia che la presiede.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà dei Componenti oltre il Presidente e l'esperto in materia ambientale.

Nel caso di esame di progetti rientranti fra quelli di competenza della Commissione Edilizia integrata l'adunanza non è, comunque, valida se ricorre l'assenza dell'esperto ambientale o del suo supplente.

La Commissione esprime dapprima il parere di compatibilità urbanistica e, successivamente, in caso positivo, esprime il parere ambientale; in sede di dispositivo i citati pareri possono essere riportati congiuntamente od anche separatamente.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti; in caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale con funzioni di relatore. In mancanza, la funzione di relatore è affidata dal Presidente, di volta in volta, ad uno dei Componenti.

I Componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare e partecipare all'esame od alla discussione dei progetti eventualmente da essi stessi elaborati, ovvero ai quali siano comunque interessati; il verbale dell'adunanza deve fare esplicito riferimento a tale eventuale circostanza.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia sono svolte dal Segretario Comunale o da un funzionario comunale designato, di volta in volta, dal Sindaco o dal Presidente o dal Segretario comunale.

I verbali delle adunanze, redatti dal citato segretario, devono essere controfirmati dal segretario medesimo e firmati dal Presidente.

Il segretario inoltre provvede ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande da esaminare, nonché ad apporre sugli elaborati del relativo progetto la dicitura " esaminato dalla Commissione Edilizia ", la data di esame ed il visto del Presidente.

ART. 6

Ufficio Tecnico Comunale - Pareri

In riferimento all' Art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 662 ed all' Art. 6 della legge 15.5.1997 n. 127, il funzionario responsabile dell'Ufficio comunale competente, preliminarmente all'esame da

parte della Commissione Edilizia, effettua per ciascuna domanda pervenuta apposita istruttoria propedeutica.

Attiva poi tutti i provvedimenti di rito concernenti il rilascio o il diniego del Permesso di Costruire nei termini fissati dalla legislazione vigente .

ART. 7

Parere del Medico del Presidio Sanitario dalla A.S.L.

Il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successivi aggiornamenti e modificazioni viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

SEZIONE B

NORME PROCEDURALI

Titolo B.1

Ammissibilità degli interventi

ART. 8

Obbligatorietà del Permesso di Costruire per la trasformazione dell'assetto urbanistico

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire rilasciato secondo gli Art. 20 e 21 del Testo Unico dell'edilizia.

L' onerosità del Permesso di Costruire è disciplinata dall' art. 33 e seg. del presente Regolamento.

ART.9

Edifici di nuova costruzione – Risparmio energetico

Ai sensi del comma n. 350 della Legge 296/2006 (legge finanziaria 2007), che modifica ed integra l'Art. 4 del T.U. dell'edilizia, il rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione è

subordinato alla previsione in progetto ed alla successiva installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,20 kW per ciascuna unità abitativa.

ART.10

Interventi di lottizzazione e di frazionamento

Gli interventi di lottizzazione sono disciplinati dalle norme di cui all'Art. 28 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni; gli interventi medesimi riguardano le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte.

Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale e della Regione ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 24 della Legge n. 47/1985.

Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di P.R.G.; nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal P.R.G., l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi, per dimensione e forma, alle esigenze edificatorie predette.

A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall' Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune ai sensi del V° comma dell'art. 18 della Legge nr. 47/1985 .

Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 della Legge n. 47/1985, nonché le sanzioni in esso previste.

Resta l'obbligo del "Permesso di Costruire" e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

ART. 11

Interventi liberi non soggetti ad alcun titolo abilitativo

(art. 6 del T.U. Edilizia TITOLO II CAPO I)

I seguenti interventi sono realizzabili senza alcun titolo abilitativo salvo a darne conoscenza allo Sportello Unico per l'edilizia nei modi e nei termini previsti dalle norme d'attuazione del vigente P.R.G.:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria** (definiti all'Art.3 del T.U. dell'edilizia) ovvero riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 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.

ART. 12

Interventi soggetti a Permesso di Costruire

Come testualmente previsto all'Art 10 (PARTE I- TITOLO II- CAPO II – Sezione I) del T.U. dell' Edilizia 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.

In particolare, così come definiti all' Art.3 del menzionato T.U. dell'edilizia;

a') **gli interventi di nuova costruzione** sono quelli relativi:

- alla costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- agli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria previsti da soggetti diversi dal Comune;
- alla realizzazione di infrastrutture ed impianti ,anche per pubblici servizi,che comporti la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- alla installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- alla installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni , ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili ,e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- agli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed 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;

- alla realizzazione di depositi di merci o di materiali, alla realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b') **gli interventi di ristrutturazione urbanistica** sono 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 strada;

c') **interventi di ristrutturazione edilizia** sono quelli che oltre a quanto già al riguardo innanzi citato comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

ART. 13

Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA)

(Capo III – Art.22, 23 del Testo Unico dell'edilizia)

Sono soggette a preventiva denuncia di inizio attività gli interventi previsti dall' Art.22 del Capo III, Titolo I del Testo Unico dell'edilizia cui si rimanda.

Chi esegue gli interventi del presente articolo e chi li assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche vigenti.

L' Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere, ed, eventualmente, di sospendere i lavori in caso di abuso o di difformità da quanto denunciato e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge .

Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939 oppure vincolati dal P.R.G. in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale, l'esecuzione di opere interne è subordinata al preventivo rilascio del parere o delle autorizzazioni richieste dalle relative previsioni normative.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n°490 del 29/10/1999 (Art. 22, comma 6 del Capo III del Testo Unico dell'edilizia).

Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla Circ. Min. LL. PP. 16/11/1977 n. 1918 , sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di Regolamento Edilizio o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano, pertanto, fra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che escludono la presenza ricorrente di personale addetto e che vengono realizzate per contenere e/o proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio di materiali e prodotti vari;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali :
 - i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
 - l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
 - le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
 - le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
 - i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
 - le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
 - le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne, nonché da natanti;
 - le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
 - i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

Chi esegue interventi di manutenzione ordinaria si rende personalmente responsabile sia della corretta classificazione delle opere sia del rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualunque momento la natura e l'entità delle opere eseguite ed - in caso di abuso o di contrasto - di sospendere i lavori e di comminare le sanzioni previste.

ART. 14

Prontuario sinottico alfabetico degli interventi edilizi e dei corrispondenti titoli abilitativi

La distinta pressochè completa dei possibili interventi edilizi (formulata per comodità in ordine alfabetico) ed i corrispondenti titoli abilitativi è riportata alle pagg. dalla 120 alla 127 comprese del volume degli Autori Silvio e Matteo Rezzonico intitolato “Dia, SuperDia e Permesso di costruire” per le edizioni del “ Il Sole 24 Ore” – collana di “ edilizia e urbanistica “.

Il citato volume, del quale si consiglia la consultazione, è disponibile a tale riguardo presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune.

ART. 15

Riunione delle procedure

La esecuzione di opere interne prevista dall’art. 26 della legge 47/85 e l’Autorizzazione Edilizia di cui alla legge 457/78 seguono la stessa procedura della denuncia di inizio attività.

ART. 16

Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o ordinate dall’Autorità Giudiziaria.

Se non ordinato, il committente di un intervento urgente deve comunicare tempestivamente al Sindaco l’inizio dei lavori, specificando i motivi che l’hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto di dieci (10) giorni, la domanda di inizio attività o di Permesso di Costruire . Tale facoltà non solleva il committente dagli adempimenti della Legge 64/74 e delle altre leggi afferenti norme tecniche sulle costruzioni ed in particolare di quelle contenenti prescrizioni per le zone sismiche (D.Min.Infrastrutture e Trasporti 14.09.2005 – Suppl.Ord.alla G.U.23.09.2005,n.222).

ART. 17

Opere ed Interventi pubblici del Comune

Per le opere pubbliche del Comune la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l’opera autorizzata, ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire, purché siano rispettate le disposizioni dell’art. 2 comma 60 punto 16 della legge 23.12.1996 n. 662 .

ART. 18

Opere ed interventi da eseguirsi da Amministrazioni dello Stato : conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata Legge Urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi di legge.

ART. 19

Interventi ed opere da eseguirsi da Enti pubblici su aree demaniali : conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti

Nei casi di opere da eseguirsi a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia.

L'Ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

ART. 20

Permesso di Costruire in deroga al P.R.G.

Per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di pubblico interesse è ammesso l'esercizio della deroga da esplicitarsi secondo la procedura di cui al comma 10 dell'Art. 20 del T.U. dell'Edilizia nonché secondo il disposto dell'Art 6 della legge n. 765/1967 con l'osservanza della procedura prevista dall'Art. 3 della legge n. 1357/1940 .

Stante quanto specificato al comma n. 12 della circolare n. 3210 in data 28.10.1967 del Ministero LL.PP., le accezioni “ **edificio od impianti di pubblico interesse** “ sono da interpretare secondo i criteri appresso indicati:

- “sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico; ad esempio le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.;
- per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - Enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc: esempio conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.;
- va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga,
- restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica”.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

La richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in deroga dovrà essere chiaramente motivata e dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali del caso.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli 4-5-6 del presente Regolamento.

Acquisito il parere della Commissione Edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale.

Titolo B.2

Documentazione

ART. 21

Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree oggetto di lottizzazione e/o dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione .

Il progetto predetto deve comprendere:

- 1) estratto del piano di fabbricazione relativamente all'area interessata ;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1 : 500 derivata da rilievi in sito, dalla quale risultino:

- orientamento,
 - schemi planovolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti,
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti,
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato,
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione,
 - strade private,
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio; indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.,
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
- 3) sezione del terreno rilevato dalla planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e -se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 4) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 5) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 7) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 8) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- alla conformità delle norme urbanistiche vigenti;
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 9) norme tecniche edilizie di attuazione.

In caso di incompletezza della documentazione di cui innanzi il progetto non verrà esaminato

ART. 22

Domanda di Permesso di Costruire e relativa documentazione

La domanda per il rilascio del permesso di costruire , sottoscritta dal proprietario dell' immobile interessato o da altro soggetto che abbia titolo per richiedere il permesso anzitutto, nei limiti in cui sia riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'immobile stesso (art. 4 della legge 228.01.1977 n. 10).

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di delega ad eseguire infrastrutture primarie di cui all'art. 11 della menzionata legge n. 10/77.

Alla **domanda per le nuove costruzioni**, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

1) una planimetria catastale , dalla quale risultino:

- sagome planimetriche degli edifici o manufatti di progetto a colorazione rossa ;

- edifici esistenti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - orientamento ;
 - delimitazione del lotto interessato all'intervento proposto ;
 - numeri catastali del lotto e almeno dei lotti confinanti;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera ;
- 2)** una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
- orientamento;
 - edificio o manufatto progettato con colorazione in rosso o retinature ;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato (piano quotato);
 - dimensioni di eventuali cortili e loro calcolo;
 - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale ;
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazioni degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da trasferire;
 - allineamenti e distacchi previsti dallo strumento urbanistico ;
 - accessi alle vie pubbliche, pedonali o carrabili ;
- 3)** sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2) da cui risultino:
- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- 4)** piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala non inferiore ad 1 : 100, dalla quale risultino :
- destinazione dei vani loro superficie e/o dimensioni per ciascuno di essi delle aperture esterne per porte e finestre;
- 5)** sezione o sezioni quotate in scala non inferiore ad 1 : 100 dal quale risultino :
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto - spessori dei solai compreso pavimento ed intonaci eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 6)** prospetti in scala non inferiore ad 1 : 100 , disegnati a semplice contorno senza ombre ed indicanti le canne fumarie, eventuali camini ed i volumi tecnici, nonché ogni informazione circa i materiali da impiegare;
- 7)** documentazione fotografica con vari punti di vista;
- 8)** relazione tecnica illustrativa;
- 9)** relazioni di valutazioni ambientali, se dovute.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.) i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione dei punti fissi di linea, di livello, ecc. .

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Legge 1.6.1939 n. 1089, dovrà richiedersi nullaosta alla competente Soprintendenza Regionale ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione del competente Assessorato Regionale ai beni Ambientali, con le deleghe attribuite alle Commissioni Edilizie, i progetti per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze vincolate ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1 : 1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione tecnica e fotografica atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a **scavi, rinterrì, modificazioni al suolo pubblico e privato** ed al regime delle acque superficiali e sotterranee anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000 , dalla quale risultino:

- orientamento;
- strade e piazze con toponomastica quote altimetriche o curve di livello;
- delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento;
- edifici esistenti sulle aree circostanti;
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica ;
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2, dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alle **costruzioni o modifiche di strade** e relativi manufatti devono comprendere:

1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa ;

2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento;
- tracciato di progetto;
- numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
- strade e piazze con toponomastica ;
- quote altimetriche o curve di livello ;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala adeguata (1 : 1000 - 1 : 500) dalla quale risultino:

- tracciato stradale ;
- individuazione delle sezioni ;
- quote altimetriche ;
- asse della eventuale e sezione dei relativi spechi;

4) profilo longitudinale in scala non inferiore a 1 : 2000 per le lunghezze ed a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- sezioni ;
- distanze parziali e progressive ;
- quote terreno e quote di progetto ;
- livellette ;
- rettifili e curve ;
- eventuale fognatura stradale e sezione dei relativi spechi;

5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200 dalle quali risultino:

- area di occupazione ;
- quote di terreno e quote di progetto ;
- dimensioni della sede stradale;
- sezione di scavo e di riporto;
- manufatti;
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad **opere di fognatura** devono comprendere:

1) planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento ;
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce ;
- edifici esistenti ;
- strade e piazze con la toponomastica ;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani ;

- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni ;
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami ;

3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:

- destinazione dei vani ;
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni ;

Potranno essere presentate ed eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea di livello .

I progetti per la collocazione di **impianti tecnologici fissi** , devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune ;
- 3) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati , riprodotti su materiale idoneo, muniti dell'indicazione della scala grafica, e piegati.

Gli elaborati grafici costituiti da più fogli , sciolti o rilegati, devono essere singolarmente firmati e timbrati dal tecnico progettista.

Eccezionalmente ,in particolari casi supportati da motivate circostanze giustificatrici possono essere ammessi progetti i cui elaborati si diversificano per numero e contenuti da quelli dianzi riportati.

In ogni caso i progetti non verranno presi in esame se carenti nella documentazione sopracitata.

ART. 23

Documentazione e procedimento relativi alla Denuncia di Inizio di Attività

(Art.23 del Capo III del Titolo I del Testo Unico dell'edilizia)

Il regime concernente la Denuncia di Inizio Attività per le opere di cui al precedente Art.13 è disciplinata dal disposto di cui ai sette commi dell'art. 23 del T.U. dell'Edilizia (PARTE I – TITOLO II – CAPO III) cui si rimanda. In particolare si evidenzia che la citata Denuncia deve essere prodotta almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e deve essere accompagnata :

- a - da una dettagliata relazione ai sensi del comma 1 dell'Art. 23 succitato;
- b - da opportuni elaborati progettuali;
- c - da eventuale documentazione fotografica ove siano interessate facciate esterne di edifici o coperture degli stessi ;
- d - da asseverazione del progettista circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati o adottati, nonché riguardo il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

ART. 24

Validità della Denuncia di Inizio Attività

La validità della denuncia di inizio attività è di anni 3 (tre) con obbligo dell'interessato di comunicare la data di ultimazione di lavori e del progettista di emettere il certificato di collaudo finale da presentare allo Sportello Unico che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART. 25

Contenuto della domanda di Permesso di Costruire

Nella domanda , oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a proporre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo di proprietà o disponibilità delle aree e/o degli immobili ai sensi dell'art. 4 della legge 10/77 .

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

ART. 26

Contenuto del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, se dovuto, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della Legge nr. 10/1977; se del caso deve menzionare il titolo e la motivazione afferenti eventuali esenzioni cui ha diritto il richiedente.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica alla costruzione autorizzata dell' area necessaria, mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente o possibile,, mediante individuazione grafica allegata al progetto

Il Permesso di Costruire indica gli estremi di pagamento degli oneri concessori secondo i criteri della legge 10/77 ; determina,altresì, le scadenze eventualmente fissate per il pagamento rateale , nonchè il pagamento della quota del costo di costruzione in forma rateale od in unica soluzione entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera autorizzata .

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fideiussione nei termini di legge.

Il testo del Permesso di Costruire, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante del

Medico del Presidio Sanitario della ASL e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione Edilizia o del responsabile del procedimento ai sensi della legge 662/96 .

Il Permesso di Costruire può essere annullato per illegittimità, perché in contrasto con disposizioni di legge, di regolamento e con prescrizioni dello strumento urbanistico ; può altresì essere annullato nel caso in cui sia stato concesso sulla base di dichiarazioni o documentazioni non corrispondenti al vero .

ART. 27

Istruttoria delle lottizzazioni

Lo Sportello Unico per l' Edilizia del Comune redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa deve contenere i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150.

La relazione, sulla scorta della situazione di fatto, deve attestare la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia, o del Responsabile del Procedimento, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Rilasciato il suddetto nullaosta, il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, di quelli eventualmente formulati dalla Commissione Edilizia, delle eventuali modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio Comunale.

Alla stipulazione della convenzione deve seguire la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

Nel caso in cui la zona ove ricade la lottizzazione risulti già disciplinata da un piano attuativo d'iniziativa pubblica, si omette la richiesta del nullaosta regionale .

Ai sensi dell'art. 24 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 20 della Legge Regionale 14.5.1985 n. 17 non sono soggetti all'approvazione regionale i piani attuativi ricadenti in aree non soggette al vincolo ambientale (Legge 1497/39) e previsti da strumenti generali con capacità insediativa superiore a 2500 abitanti .

ART. 28

Atto pubblico di vincolo.

Al momento del rilascio del permesso di costruire gli aventi titolo devono vincolare con atto pubblico, da trascriversi all'Ufficio dei Registri Immobiliari, le aree per le cubature autorizzate.

Titolo B.3

Rilascio ed uso del Permesso di Costruire

ART. 29

Permesso di Costruire

I provvedimenti del Funzionario responsabile sono notificati al richiedente, ai sensi dell' art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662 entro il termine massimo di 75 gg. dalla data di presentazione della domanda quale risulti dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti , dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi del punto 2 comma del citato art. 2 legge 662/96.

Il Permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio del Permesso di Costruire stesso ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, secondo le modalità di accesso agli atti amministrativi previste dalle legge in materia .

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi e sarà materialmente notificato dopo il 15° giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

ART. 30

Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora entro settantacinque giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Funzionario responsabile non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed

efficacia ad ogni conseguente effetto, ma per le varianti proposte si attiverà la procedura del comma 2 dell'Art.22 del capo III, Titolo I del Testo Unico dell'edilizia.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del Permesso di Costruire .

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato in virtù delle varianti proposte .

Il Permesso di Costruire di lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità del Permesso di Costruire originario .

ART. 31

Termini del Permesso di Costruire

(Art.15, Capo II, Titolo I del Testo Unico dell'edilizia)

I lavori relativi al Permesso di Costruire devono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio, e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro tre anni dal loro inizio.

Decorsi tali termini il Permesso di Costruire decade di diritto per la parte non eseguita, salvo che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga che può riguardare entrambi i termini anzicitati.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire esclusivamente in considerazione della entità della realizzanda opera e/o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

In particolare, la proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere assentita in considerazione di peculiari caratteristiche tecnico-costruttive da attuare per sopraggiunte esigenze di varianti tecnologiche comportanti il ricorso a tipi e sistemi costruttivi avanzati e diversi da quelli già previsti.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il titolare del Permesso di Costruire dovrà chiedere un nuovo Permesso di Costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, salvo che questa non rientri fra quelle realizzabili con sola Denuncia di Inizio di Attività ai sensi dell'Art. 22 del T.U. dell'edilizia; si procede altresì, ove ne ricorrano i termini, al ricompimento del contributo di costruzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il Permesso di Costruire sia in contrasto, comporta la decadenza dello stesso salvo che i lavori sono stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Come citato il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori deve essere indicato nel Permesso di Costruire.

Tuttavia, nel caso in cui tali termini non siano riportati, non sussiste alcuna illegittimità del Permesso né, tanto meno, può desumersi alcuna liberizzazione dei termini medesimi posto che, in mancanza della loro indicazione, devono ritenersi operanti i termini massimi previsti dalla legge.

Per **inizio dei lavori**, onde evitare che il relativo termine venga eluso attraverso lavori fittizi quali – per esemplificare – modesti movimenti di terreno, deve intendersi l'esecuzione di opere dalle quali possa desumersi in modo inequivocabile l'effettiva volontà di realizzare la costruzione progettata.

Per **ultimazione dei lavori** deve intendersi l'attuarsi dell'effettivo loro completamento, indipendentemente dal momento del rilascio dell'agibilità dell'opera progettata il cui certificato, peraltro, ai sensi dell'Art. 25 del T.U. dell'edilizia, è rilasciato ad avvenuta ultimazione dei lavori di finitura.

ART. 32

Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà dell'area interessata dalle opere autorizzate o di altro diritto che comporti disponibilità ai fini edificatori dell'area medesima .

La volturazione del Permesso di Costruire avviene con provvedimento del Funzionario responsabile nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce al Permesso di Costruire originario.

ART. 33

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

(Art.16 Capo II, Titolo I del Testo Unico dell'edilizia)

Il Permesso di Costruire comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione; le modalità concernenti l'applicazione del citato tributo sono dettagliatamente indicate all'art. 16 del T.U. dell'Edilizia cui, pertanto, si rinvia.

ART. 34

Contributo di costruzione : riduzione od esonero

(Art.17, Titolo II, Capo II, Sezione II del Testo Unico dell'edilizia)

Il regime agevolato concernente la riduzione del contributo afferente il Permesso di Costruire o l'esonero dalla corresponsione del contributo medesimo è disciplinato dall' Art. 17 del Testo Unico dell'Edilizia al quale si rinvia.

ART. 35

Convenzione – tipo

(Art. 18, Titolo II, Capo II, Sezione II del Testo Unico dell'edilizia).

(Qui di seguito testualmente riportato)

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata (Art. 18 del T.U. dell'edilizia), la Regione approva una convenzione-tipo con la quale si stabiliscono i criteri ed i parametri ai quali devono uniformarsi in ordine, essenzialmente, a:

1. l'indicazione delle caratteristiche tipologiche degli alloggi;
2. la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi;
3. la determinazione dei canoni di locazione.

La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che l'incidenza di tale costo non superi il 20 % del costo di costruzione come definito ai sensi dell'Art. 16 del T.U. dell'edilizia.

Il titolare del Permesso di Costruire può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 36

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

(Art.19, Titolo II, Capo II, Sezione II del Testo Unico dell'edilizia).

(Qui di seguito testualmente riportato)

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Il Permesso di Costruire relativo ad impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali od allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'Art. 16 del T.U. dell'edilizia, nonché una quota non superiore al 10 % del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere di cui innanzi nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'Art. 17 del Testo Unico dell'edilizia, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 37

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo

Qualora il richiedente di una domanda di Permesso di Costruire intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda stessa.

L'ufficio tecnico comunale, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare al progetto per cui è chiesto il Permesso di Costruire. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte potranno essere realizzate a scomputo, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione della Giunta Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere di cui innanzi.

ART. 38

Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori

Qualora il Permesso di Costruire riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della Legge medesima per la quota riferita al lotto da edificare, vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11 comma I, della Legge 28 gennaio 1977 nr. 10. Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'Ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte per il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale e parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, 1° comma della Legge 28 gennaio 1977 nr. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo del Permesso di Costruire.

ART. 39

Determinazione del costo di costruzione

(comma 9 e 10, Art.16, Titolo I , Capo II del Testo Unico dell'edilizia)

I norma,salvo casi particolari, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art. 6, comma I-II-III-IV della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi come individuati dal Comune con delibera.

Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Titolo B.4

Esecuzione e controllo delle opere

ART. 40

Punti di linea e di livello - Fognature e acquedotti

Con la comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici caratterizzanti l'ubicazione delle opere da realizzare e che siano riscontrati gli elementi progettuali concernenti gli allacci alle reti di pubblici servizi: le suddette operazioni sono da verbalizzare in contraddittorio fra le parti interessate.

ART. 41

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - materiali d'impiego e di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell' atto di autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico occorrente per l'impianto e la conduzione del cantiere deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'atto anzitutto, fermo il rispetto delle altre norme contenute in leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il deposito temporaneo di materiali, di mezzi d'opera,attrezzature,ponteggi e simili.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

A garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni , i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dello interessato. Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931 n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo di incendio.

I materiali di rifiuto devono essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, in osservanza delle particolari prescrizioni che all'uopo potranno essere impartite dall'autorità comunale.

ART. 42

Deposito in cantiere del Permesso di Costruire e degli elaborati di progetto

Il Permesso di costruire e gli elaborati del progetto approvato debbono essere conservati in cantiere fino a che la costruzione non sia dichiarata agibile o comunque adatta all' uso e dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

ART. 43

Vigilanza: termini e modalità

(Art.27, Titolo IV, Capo I del Testo Unico dell'edilizia)

Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto ;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del Permesso di Costruire, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve rendere disponibili la mano d'opera, gli strumenti ed i mezzi necessari .

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del Permesso di Costruire, il costruttore ed direttore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, che delle modalità esecutive che siano fissate nel Permesso di Costruire.

ART. 44

Inizio e termine dei lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, almeno otto giorni prima del giorno di inizio.

I lavori si ritengono iniziati allorché, effettuati l'impianto del cantiere e l'approvvigionamento dei materiali di primo impiego, si dà corso alla effettiva realizzazione delle opere previste con il progetto autorizzato.

I lavori di costruzione degli edifici, in particolare, si considerano ultimati quando risultino completate le opere di finitura.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, è assunta per tale data quella di notificazione del Permesso di Costruire.

In tutti gli altri casi l'inizio e l'ultimazione dei lavori è sancita dalla apposita dichiarazione che il direttore dei lavori è tenuto a formulare ed a comunicare allo Sportello Unico per l' Edilizia .

ART. 45

Certificato di agibilità

(Art. 24 del T.U. dell'Edilizia –TITOLO III – CAPO I)

Ai sensi dell'Art. 24 del T.U. dell'Edilizia nessun fabbricato nuovo, né ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, né interventi sugli edifici esistenti che possano compromettere le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, contenimento dei consumi energetici possono essere utilizzati anche parzialmente, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione, che a seconda della destinazione d'uso (abitazione o attività produttive in genere) assume la denominazione di **Certificato di agibilità**, deve essere richiesta al Comune, allegando tutta la documentazione prevista nel richiamato Art. 24 del Testo Unico dell' Edilizia.

Il rilascio del certificato di agibilità, così come previsto dall'Art. 26 del T.U. anzitutto, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell' Art. 222 del R.D. 27.07.1934 n. 1265.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'agibilità specie se ricorrono circostanze che incidono negativamente sulle condizioni igienico-sanitarie del fabbricato.

ART. 46

Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia –responsabilità e sanzioni

(Artt. 27 e seguenti del T.U. dell'Edilizia –TITOLO IV – CAPO I – II – III)

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale intesa ad assicurare la rispondenza alle norme di legge ed ai regolamenti, nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, DIA) per lo svolgimento dell'attività medesima è da effettuarsi nell' osservanza di quanto disposto agli Artt. 27 – 28 – 29 del T.U. dell'Edilizia ai quali si rinvia.

Le azioni ed i provvedimenti sanzionatori conseguenti ai casi di accertata difformità dai titoli abilitativi di cui sopra, ovvero in assenza di questi ultimi, sono da adottarsi con riferimento alla disciplina ed alle disposizioni tutte contenute nell'intero CAPO II – TITOLO IV (Art. da 30 a 48) del T.U. dell'Edilizia cui si rimanda.

Fatte salve le sanzioni specifiche di legge, gli interventi abusivi non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi od altre provvidenze dello Stato, ciò giusto – peraltro – l'Art. 49 del richiamato T.U. dell'edilizia che conferma il contenuto dell' Art. 41 – ter della legge urbanistica n. 11501942.

Gli Artt. 50 e 51 del T.U. medesimo, ai quali si rinvia, disciplinano il regime di abusivismo o sanatoria ricorrenti nei casi, quali - per esemplificare - le calamità naturali, in cui siano stati operanti finanziamenti speciali od agevolazioni tributarie.

Titolo B.5

Definizioni di parametri e termini ricorrenti nell'edilizia

ART. 47

Definizione degli interventi edilizi

Sono quelli definiti al primo comma dell'Art.3 del T. U. dell'Edilizia (PARTE I – TITOLO I) e ricomprendono, in particolare, gli interventi che ad ulteriore chiarimento ed esemplificazione sono di seguito indicati:

Nuova costruzione:

- per una nuova costruzione si intende qualsiasi opera che si materializza al di sotto o al di sopra del suolo con l'intervento dell'uomo .

Ricostruzione :

- per ricostruzione si intende la riedificazione di opere a seguito di demolizioni o crolli, con caratteristiche volumetriche e di sagoma uguali a quelle preesistenti .

Ampliamento :

- per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno lo scopo di ingrandire l'esistente creando superfici supplementari orizzontali .

Sopraelevazione :

- per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Trasformazione :

- per trasformazione si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno di un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria si intendono le opere di :

- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne ;
- riparazioni di infissi interni ed esterni ;
- sostituzione di tubi di scarico ;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici ;

Opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere di:

- tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi ;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura e chiusura di porte e di finestre ;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- realizzazione di nuovi servizi igienici e impianti tecnologici.

Opere di ristrutturazione si intendono le opere di :

- insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (art. 31 lettera d legge 457/78) ;

Opere di restauro, si intendono le seguenti opere :

- opere tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi di un edificio;
- opere tendenti al ripristino di parti alterate;
- opere tendenti all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

Opere di risanamento conservativo, si intendono le opere tendenti essenzialmente:

- alla conservazione integrale del fabbricato o di altre evenienze edilizie, stradali, monumentali, attraverso il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dei manufatti .

ART. 48

Definizioni degli spazi interni scoperti degli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da parti di edificio per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro; se ne definiscono i seguenti tipi:

Cortile :

- è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, di superficie del pavimento non inferiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano e nella quale la normale libera in corrispondenza di ogni finestra sia superiore a m 8,00;

Chiostrina:

- è lo spazio interno di un edificio è l'area libera scoperta delimitata da una fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti e nella quale la normale libera in corrispondenza di ogni finestra sia superiore a m 3,00;

Patio:

- ad un solo piano, od all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

ART. 49

Definizione delle superfici caratterizzanti un alloggio

Superficie utile:

- è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi di uso comune e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile:

- è la superficie totale delle stanze, dei disimpegno, dei servizi e delle cucine di ogni unità immobiliare.

ART. 50

Definizione relativa alla composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento :

- per alloggio o appartamento si intende un insieme di ambienti e/o spazi utili di una costruzione stabile, funzionalmente connessi e destinati all'uso abitativo.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano:

- per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto . La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue ridotte dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza - (Vano utile):

- per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, quella da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione che siano delimitati alte di norma da pavimento a soffitto e che abbiano luce e aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno m 2,55 dal pavimento.

Vani accessori :

- stanze. per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate

Altri vani:

- per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stenditoi, ecc.)

ART. 51**Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale**

Per **fabbricato o edificio** si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per **fabbricato o edificio residenziale** si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

ART. 52**Definizione degli indici e dei parametri**

1. **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE** - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 8, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti, o nella redazione di piani attuativi (lottizzazioni) .

2. **ATTREZZATURE** - Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati. e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
3. **DESTINAZIONI D'USO** - Per ogni. zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
4. **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**- E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la superficie dell'intero lotto da edificare, escluse le sedi viarie private e/o pubbliche. a disposizione della costruzione .
5. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO** - E' la minima superficie del lotto a perimetro continuo necessaria per l'edificabilità del lotto medesimo.
6. **INDICE DI COPERTURA** - E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere calcolato considerando la superficie del lotto a disposizione con perimetro continuo e la superficie copribile determinata dalla proiezione sul terreno della superficie lorda del piano emergente di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.
7. **ALTEZZE** - L'altezza di un edificio, da confrontare con quella massima consentita secondo le varie zone di P.R.G., è determinata con riferimento alle altezze delle pareti esterne dell'edificio medesimo; ***per altezza dell'edificio si intende:***
 - l' altezza della parete perimetrale più alta nel caso di sedime pianeggiante;
 - negli altri casi la media delle altezze delle pareti perimetrali esterne.

In ogni caso non sono da considerare i volumi tecnici purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili e purchè costituiscano una soluzione architettonicamente definita e compiuta.

(si vedano gli schemi grafici esemplificativi nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9 allegati in appendice).

L'altezza di una parete esterna è costituita:

- nel caso di copertura piana a terrazzo: dalla distanza verticale misurata dalla ***linea di terra*** – definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio – alla ***linea di copertura*** – definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo od, in mancanza, dal piano del terrazzo stesso;
- nel caso di copertura a tetto con falde aventi pendenza non superiore al 35 % : dalla distanza verticale (anche mediata) misurata dalla linea di terra come dianzi definita alla ***linea di gronda*** del tetto convenzionalmente coincidente con l' estradosso del canale di gronda o del cornicione; se le falde hanno pendenza superiore al 35 %, la citata distanza viene aumentata dei due terzi della proiezione verticale dell'altezza del tetto misurata dalla linea di gronda alla ***linea di colmo***; la sporgenza dei cornicioni non può essere superiore al 10 % dell'altezza massima degli edifici fissata dal P.R.G.,salvo che la sporgenza non costituisca una tettoia a copertura di spazi aperti risultanti da riseghe in pianta degli edifici; quando la linea di terra non è orizzontale ovvero quando la linea di gronda o di terrazzo sono spezzate si considera la parete scomposta in più settori quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ciascun settore si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ogni elemento di

cui sopra, non può superare del 20 %, con una eccedenza comunque non superiore a due metri, l'altezza massima consentita; l'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, di raccordo fra le due strade o sistemazione esterna più vicina .

Nei soli casi di edifici che insistono su aree edificabili con pendenza media trasversale superiore al 40 % è consentito l'impiego di falde di copertura sfalsate (vedasi schema grafico esemplificativo n. 9 allegato in appendice) in modo da ridurre l'altezza della parete di valle dell'edificio; ciò sempre che lo sfalsamento delle falde disti dalle pareti frontali dell'edificio medesimo della metà, con uno scarto del 10 % in più od in meno, della larghezza trasversale del corpo di fabbrica; nel caso di specie, l'altezza della parete di valle da considerarsi per la determinazione dell'altezza dell' intero edificio è soltanto quella sottoposta alla falda più bassa.

8. **IL VOLUME** - E' quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.
9. **NUMERO DEI PIANI** - Si intende il numero di piani realizzabili compatibilmente sia con l'altezza massima degli edifici consentita dal P.R.G. e sia con le altezze minime previste dal citato strumento urbanistico per i locali dei vari possibili piani a seconda delle destinazioni d'uso da conseguire; pertanto, i valori al riguardo riportati negli elaborati di P.R.G. hanno valore puramente indicativo; viceversa i valori che fissano le altezze massime degli edifici e quelle minime dei vari piani sono imprescindibili e quindi cogenti; convenzionalmente si definiscono:
 - **piani interrati** : quelli completamente interrati dalla quota di calpestio sino all'intradosso del solaio di copertura;
 - **piani seminterrati** : quelli emergenti dai piani esterni di sistemazione (o linea di terra secondo quanto dianzi precisato) per un volume inferiore al 50% del volume lordo complessivo del piano stesso;
 - **piani terra** : quelli emergenti dal terreno sistemato per un volume superiore al 50 % del volume lordo complessivo del piano;
 - **piani in elevazione** : quelli sovrastanti il piano terra
10. **DISTACCO FRA GLI EDIFICI** - E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti con esclusione dei balconi di aggetto max m 1.50. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.
11. **DISTACCO DAI CONFINI** - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine, con esclusione dei balconi di aggetto non eccedente la lunghezza di m 1,50 -. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Titolo B.6

Caratteristiche edilizie ed aspetto esterno degli edifici

ART. 53

Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte e del costruire ed in conformità alle vigenti norme tecniche di legge riguardanti, in particolare, i requisiti di accettazione dei materiali da costruzione, le sollecitazioni, il calcolo, il dimensionamento, nonché l'esecuzione delle strutture portanti e di ogni altra componente del fabbricato medesimo.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire nel tempo, con periodici ed adeguati interventi manutentori le condizioni di stabilità dei fabbricati stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione dei lavori a tali fini necessari, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4.2.1915, n. 148 e della Legge 8.6.1990 n. 142, e quando ravvede le circostanze della indispensabilità ed urgenza dei lavori medesimi.

ART. 54

Accesso alle costruzioni

L'alloggio deve avere un accesso dalla strada pubblica (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o da spazio comune all'interno dell'edificio al quale appartiene l'alloggio stesso (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe e scale; la pendenza delle rampe deve essere non superiore all'8%; per pendenze eccedenti il 5% la lunghezza delle rampe non deve superare m 9.00.-

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a metri 1,50; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a cm 18; nel caso abbiano larghezza superiore e uguale a 3 metri occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m 0,90. In ogni caso, anche – se del caso - diversamente da quanto innanzi precisato, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.M. del Ministero LL.PP. 14.06.1989 n. 236 e del Regolamento "recante le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici, spazi e servizi pubblici".

ART. 55

Ascensori

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche - cabina con dimensione interna minima di m 0,90 per m 1,30 posta nel senso della profondità ovvero con l'apertura sul lato più corto;

- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m;
- meccanismo di autolivellamento.;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione;

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di m 1,30. (Le piattaforme di distribuzione anteriormente alla cabina dell'ascensore devono avere misure minime di m. 1,50*1,50 nelle nuove costruzioni e di m. 1,40*1,40 in caso di adeguamento di edifici preesistenti, così come previsto all'art. 8.1.12 del D.M. 14/06/89 n. 237) (vedi nota ASL n. 203/ISP del 28/01/05).

ART. 56

Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc... devono risultare di norma incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con essi, sia nella forma sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate, anche a carattere provvisorio. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

ART. 57

Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma del successivo Art. 58 devono essere previsti, ad integrazione di quanto evidenziato nel precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia -funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti spazi per parcheggi in misura non inferiore a 4,00 mq per ogni 20,00 mc di costruzione.

ART. 58

Prescrizioni edilizie particolari per locali interrati e impianti tecnologici

E' ammessa la realizzazione di locali interrati, di norma monopiano, planimetricamente debordanti dalla sagoma in elevazione degli edifici purchè la loro superficie lorda non superi per ciascun livello o piano il 60 % della superficie coperta dell'edificio sovrastante e sempre che l'estradosso superiore del solaio di copertura di tali locali sia posto ad una quota non superiore a m 0,90 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione; i locali medesimi devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m 0.70 ; qualora sia destinato ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato .

E' ammessa la realizzazione in copertura di asole o cupolotti per l'illuminazione e l'aerazione dei citati locali purchè la superficie in pianta di tali manufatti non sia superiore al 5% dell'intera superficie di copertura.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso , in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali ; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata .

ART. 59

Decoro ed aspetto esteriore degli edifici

Le costruzioni devono essere caratterizzate nel loro aspetto esteriore da ragionevoli e soddisfacenti condizioni di decoro edilizio e devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano;al riguardo i proprietari sono tenuti a provvedere con periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.In mancanza il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari l'esecuzione di interventi esterni (intonacature, tinteggiature, ecc.) intesi al ripristino di situazioni compromesse per incuria o degrado naturale nonché la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, un conveniente intervento per la sistemazione provvisoria di quanto manomesso od incompleto.

Il Sindaco può comunque attivare,nel rispetto della legislazione vigente, l'eventuale esecuzione di interventi sostitutivi.

ART. 60

Pareti esterne degli edifici

In ogni intervento edilizio, sia che riguardi nuove costruzioni e sia che si riferisca alla modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne (anche se prospettanti su spazi interni) e tutti i manufatti ad esso attinenti (infissi, parapetti, pensiline, tettoie, abbaini, decorazioni ,ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da assicurare la massima durabilità ed il più consono accostamento in termini di tipicità e tradizione alle preesistenze locali.

Per le pareti esterne e le relative zoccolature, se previste, è ammesso esclusivamente l'impiego di:

- muratura e/o rivestimenti in pietra naturale preferibilmente locale o similare purchè non geliva in blocchi e/o lastre ad elementi di dimensioni non eccedenti 0,50 mq, squadrate od anche non squadrate, disposti a corsi paralleli regolari od anche sfalsati ovvero anche ad " opera incerta " con giunti listati mediante malta cementizia;
- muratura e/o rivestimenti costituiti da getti in conglomerato cementizio martellinato o bocciardato, nonché intonaci rustici con impasti di granulati e leganti naturali i cui colori finiti siano tenui con esclusione di tinte a tonalità vivaci e marcate;

è escluso, pertanto, l'impiego di materiali lucidi o traslucidi quali tessere e/o piastrelle di ceramica o maiolica, nonché di prodotti di finitura in resine sintetiche o plastica;

Per gli interventi di risanamento , restauro e ristrutturazione di edifici esistenti:

- non è ammessa la introduzione di elementi stilistici diversi da quelli originari;
- è fatto obbligo di conservare e mettere a vista le facciate in pietra naturale, i portali, le soglie e tutti gli elementi significativi in pietra già esistenti.

In ogni caso non è consentita l'adozione di fasce marcapiano a meno che non siano costituite da elementi lapidei e che non siano inserite in murature di pietra.

E' facoltà della Commissione Edilizia e del Responsabile dello Sportello Unico richiedere già in sede di esame dei progetti la campionatura dei materiali previsti per le finiture esterne degli edifici cui i progetti medesimi si riferiscono. E' comunque obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni dei materiali di cui innanzi onde consentire agli addetti alla vigilanza la verifica della rispondenza degli stessi alle indicazioni del progetto approvato.

ART. 61

Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Le tubazioni e/o le canalizzazioni degli impianti tecnici degli edifici (rete idrica-gas-canne di ventilazione-canne fumarie-antenne TV ecc.) da installare inevitabilmente all'esterno delle pareti od

emergenti oltre la copertura devono essere definiti e curati architettonicamente in modo da costituire componenti della costruzione non casuali ma concepiti e da realizzare secondo un ordine a valenza decorativa; devono essere realizzati con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando, salvo comprovate ragioni tecniche ostative, soluzioni unitarie e non disparate per le varie unità immobiliari.

ART. 62

Balconi, aggetti, sporgenze ed elementi vari delle facciate degli edifici

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- elementi in aggetto sporgenti oltre cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e sporgenti oltre cm 20 dalla citata altezza sino alla quota consentita per i balconi ;
- porte, gelosie e persiane (a meno che non si tratti di interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti) che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2.50 se la strada né è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline insistenti su strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando le strade medesime abbiano una larghezza non inferiore a m 8.00, o a m 6.00 se la edificazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,00 dal piano di calpestio del marciapiede e non può avere larghezza superiore a quella del marciapiede stesso; in mancanza di marciapiedi l'anzicata altezza misurata dal piano stradale deve essere inferiore a m 4,50.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più alto del profilo della strada ovvero del marciapiedi.

In ogni caso i balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o della distanza costituente il distacco dai confini.

I balconi totalmente chiusi (bow-window) o con alcuni lati chiusi non sono ammessi salvo particolari casi imposti da giustificate ragioni funzionali riguardanti esclusivamente interventi conservativi di edifici esistenti; tali casi saranno oggetto di speciale valutazione nel rispetto nel caso di nuovi manufatti esistenti tali balconi possono essere ammessi costruzioni arretrate dal filo stradale oppure prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 10.00; essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00.

I parapetti dei balconi possono essere realizzati con muratura dei tipi ammessi per le pareti esterne dell'edificio oppure con ringhiere in metallo con elementi stilisticamente semplici e, comunque, di foggia consona allo stile architettonico degli edifici e dell'ambiente circostante; tali elementi possono essere rifiniti al grezzo come "ferro battuto" o possono essere verniciati con smalti opachi di colore a scelta fra varie tonalità di grigio, verde, marrone, rosso mattone, blu cobalto. E' ammesso l'impiego di elementi in alluminio elettrocolorati, escluso quindi gli anodizzati, secondo quanto dianzi specificato.

E' altresì ammesso l'impiego di parapetti in legno naturale o verniciato (secondo i colori d'anzì specificati) a doghe orizzontali o verticali fissate eventualmente a sostegni metallici analoghi a quelli ammessi per la realizzazione delle ringhiere.

E' vietato tassativamente l'impiego di pannellature di qualsiasi tipo e materiale, vetro incluso.

I corrimani possono essere sia metallici che in legno.

I pavimenti devono essere realizzati con materiali antisdrucchiolevoli, non gelivi ed opachi.

Riguardo gli elementi complementari ed accessori delle facciate, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico ; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve arretrare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede ; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- per lanterne, lampade, fanali, insegne ed similari: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto a) del presente articolo;
- per pubblicità od affissioni: sono ammessi elementi stabili insistenti su suolo pubblico purchè non compromettano le condizioni di visibilità stradale,del paesaggio,dei monumenti ecc. e non causino intralcio al traffico; è comunque necessario acquisire l'apposita autorizzazione dell'Autorità comunale .

ART. 63

Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse, pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante ed alle tipologie tradizionali; di norma devono essere del tipo " a tetto " con due falde disposte a capanna con linea di colmo non necessariamente coincidente con l'asse di simmetria della sezione trasversale della capanna; eccezionalmente, per giustificate e particolari esigenze di ordine tecnico-funzionale ed architettonico possono ammettersi coperture a falde sfalsate od a padiglione, nonché coperture piane e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Il manto di copertura dei tetti può essere costituito da tegole o da coppi di foggia tradizionale (marsigliesi,romana,francese ecc.) in materiale argilloso cotto od anche in cemento; può, altresì, essere costituito da elementi bituminosi fibrorinforzati tipo "tegola canadese" ; sono ammessi i soli colori cotto naturale, rosso mattone, grigio, bruno scuro o testa di moro. Soltanto in particolari casi imposti da esigenze architettoniche od ambientali affatto speciali, può essere consentito l'impiego di lastre sottili di pietra naturale disposte a trama casuale. Per la sola edilizia non abitativa ma destinata ad usi produttivi (industriali,artigianali,zootecnici,turistici,sportivi,ricreativi,ecc.) è ammesso l'impiego di manti di copertura in pannelli continui (in materiali metallici o plastici) anche termoisolanti purchè colorati secondo quanto in precedenza indicato.

I canali di gronda, le colonne discendenti e gli elementi schivacqua possono essere realizzati con lamiere sagomate e tubi tondi o quadri sia in rame che in acciaio anche zincato verniciato con tinte

opache coordinate con quelle del manto di copertura, è consentito l'impiego di elementi in PVC del tipo pesante purchè di colore marrone .

In corrispondenza delle falde di copertura è ammessa la realizzazione di abbaini secondo la tipologia e le modalità indicate nella delibera del Consiglio Comunale n.30 in data 30.07.1997.

E' altresì ammessa la realizzazione di lucernari tipo " Velux" e similari a condizione che la superficie di ogni singolo elemento sia inferiore a 1,20 mq e che la superficie complessiva di tutti i lucernari che si intendono realizzare per ciascuna falda sia inferiore al 5 % della superficie lorda della falda medesima.

Particolare cura progettuale ed esecutiva deve essere posta per la installazione dei pannelli fotovoltaici di cui all ' Art. 9 del presente regolamento in modo da conseguire il più opportuno ed acconcio assetto estetico ed architettonico.

ART. 64

Zoccolature,scale e rampe esterne,infissi esterni, annessi,ornie

I muri delle pareti perimetrali esterne dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono di norma essere rivestiti alla base con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura, comunque in conformità delle prescrizioni di cui al precedente Art. 60, per un'altezza adeguata alla soluzione architettonica della facciata.

Gli infissi esterni, comprese eventuali persiane e portelloni, possono essere realizzati in legno, in PVC, in acciaio ed in alluminio con esclusione dell'alluminio anodizzato: tutti gli infissi devono essere colorati tenendo conto che le tinte ammesse sono oltre al bianco, il verde, il marrone, il blu cobalto in varie gradazioni tonali armonicamente definite in relazione alla soluzione architettonica dell'edificio .Gli infissi in legno possono essere al naturale con applicazione di sole vernici trasparenti protettive.

Salvo casi particolari ed eccezionali imposti da coercitive esigenze funzionali,non è ammesso l'impiego di tapparelle di alcun genere.

Tutti gli infissi esterni devono essere muniti di soglie di base e possono essere completati da altri elementi decorativi quali stipiti o piedritti,architravi od archi, i quali in uno con le soglie costituiscono l'ornia degli infissi medesimi. Per la realizzazione dei citati elementi è ammesso esclusivamente l'impiego di pietra naturale locale o similare a finitura opaca od a bocciarda con l'esclusione dei marmi, dei graniti e materiali similari.

Eccezionalmente, per comprovate esigenze tecnico-funzionali ed architettoniche, può essere consentito l'impiego di elementi prefabbricati in cemento a finitura opaca con inerti a granulometria sottile od elementi in lamierino metallico stampato e verniciato secondo i colori ammessi per gli infissi.

Le porte esterne delle unità per abitazioni ed i serramenti esterni dei locali destinati ad altri usi (autorimesse,botteghe,ecc.),se disposti lungo strade o spazi pubblici, devono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun sporto oltre la linea del muro sul quale insistono. E' ammesso di derogare per gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti. Circa i materiali e la finitura delle porte e dei serramenti citati

valgono le prescrizioni in precedenza indicate per gli infissi esterni in genere; sono comunque da preferirsi i tipi con doghe o con bugne.

Eventuali rampe e/o scale esterne devono essere realizzate con i materiali ammessi per la realizzazione dei balconi, indicati al precedente Art. 62. In particolare, per il rivestimento di pedate e di alzate e per la pavimentazione di pianerottoli, rampe ecc. devono essere impiegati materiali non gelivi, opachi ed antisdrucciolevoli con esclusione di mattonelle in ceramica, maiolica e similari.

ART. 65

Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura del Comune mentre ai proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di evitarne qualsiasi manomissione.

Tutti i locali di ogni fabbricato con accesso da strada pubblica devono essere contrassegnati da un numero civico assegnato ed apposto dal Comune.

L'indicatore del citato numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme.

ART. 66

Servitù pubbliche particolari

Il Comune ha la facoltà di applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici e soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

ART. 67

Sistemazione dei marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

Se un accesso serve, oltre che ai proprietari frontisti, serve anche a proprietari di immobili prospettati verso l'interno, la spesa di cui innanzi è da ripartire fra tutti i proprietari anzitutto.

ART. 68

Chiusura di aree fabbricabili e cave

E' facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a m 3,00.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

Titolo B. 7

Norme igienico e sanitarie generali - impianti tecnici

ART. 69

Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

E' fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere del Medico del Presidio Sanitario della "ASL" e dell'Ufficio Tecnico, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

In caso di costruzioni ricadenti in zone non munite di rete fognante è necessario presentare apposito progetto delle opere di smaltimento delle acque sia meteoriche che nere.

ART. 70

Fogne e canali di scolo per edifici non residenziali

Per gli edifici destinati ad attività intese alla produzione di beni ed alla prestazione di servizi e che comportino scarichi di acque reflue sporche e/o inquinanti devono essere redatti e sottoposti ad approvazione anche il progetto dell'impianto necessario per la depurazione delle citate acque onde renderne possibile il successivo convogliamento nella pubblica fognatura.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

Il certificato di agibilità non può essere rilasciato senza il preventivo accertamento dell'efficacia del processo di depurazione.

L'accertamento del regolare funzionamento degli impianti è da effettuarsi con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio Sanitario.

ART. 71

Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in canali e bacini a cielo aperto

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate. Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

ART. 72

Zone non servite da fognatura pubblica : smaltimenti autonomi in acque usate

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso, lo scarico di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

E' facoltà del Sindaco, su conforme parere del Medico del Presidio Sanitario della "ASL", consentire l'uso di fosse biologiche del tipo "IMHOF".

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 73

Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzanti devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

ART. 74

Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

ART. 75

Isolamenti acustici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali, contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere tecnicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti. E' fatto obbligo al titolare della concessione edilizia di presentare al Comune una documentazione che dimostri la rispondenza dell'isolamento a quanto previsto dalla Legge 30 aprile 1976 n 373.

ART. 76

Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm. pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm. dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

ART. 77

Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 78

Rifornimento idrico, elettrico e di gas metano

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

Per gli edifici di nuova costruzione, come già evidenziato all'Art. 9 del presente regolamento, è obbligatoria la installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da assicurare una produzione energetica non inferiore a 0,20 kW per ciascuna unità abitativa.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante e delle leggi vigenti in materia .

L'impianto elettrico va' eseguito nel rispetto delle norme C.E.I. e delle leggi in materia .

L'impianto di gas metano va' eseguito nel rispetto delle norme UNI , UNI-C.I.G. e delle leggi in materia .

Per tutti gli impianti è d'obbligo la certificazione sulla sicurezza e l'applicazione della legge 05.03.1990 n 46 , D.P.R. 06.12.1991 n 447 e legge 09.01.1991 n 10 .

Titolo B.8

Agibilità degli ambienti

ART. 79

Locali abitabili e/o agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio ecc. implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,55 riducibili a m 2,40 per i corridoi i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 che può essere contigua al piano di lavoro della cucina .

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra. La superficie delle finestre, misurata al contorno esterno dell'infisso, deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del corrispondente vano con un minimo di 0,80 mq. Almeno metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,55, l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 2.70.

Le altezze utili interne dei vani dei fabbricati esistenti possono, in caso di ristrutturazione, rimanere immutate, devono però sussistere tutti gli altri elementi di igienicità e sicurezza per mantenerne l'uso ; in detti fabbricati può anche prescindere dagli indici relativi alla superficie minima dei vani .

ART. 80

Cucine senza finestre

Tali cucine devono essere fornite di due condotti prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

ART. 81

Locali per servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq. 3,20 ;
- areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra o areazione indiretta del tipo ad aspirazione naturale o forzata se necessaria;
- le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati muniti di antibagno anche con areazione forzata elettromeccanica.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell' Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi.

In tal caso detti servizi debbono essere aerati anche mediante impianto di areazione forzata e divisi per sesso.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'areazione ed illuminazione dirette, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'uso di locali igienici in depressione rispetto agli ambienti serviti e comunque aerati artificialmente.

ART. 82

Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e m 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici di uso collettivo e di uso pubblico valgono eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, può essere previsto l'impianto di ascensore. (E' obbligatorio l'ascensore o il servoscala in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità

immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati, così come previsto dall'art. 33.2 del citato D.M. 236/89) (vedi nota ASL n. 203/ISP del 28/01/05).

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00. eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

ART. 83

Corridoi e disimpegni

I corridoi e disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in m 2,40; la larghezza minima è fissata in m 1.00, salvo i casi di fabbricati esistenti come indicato all'art. 79.

ART. 84

Locali ai piani terra

I locali al piano terra se adibiti ad abitazioni o uffici devono essere rialzati di almeno cm 70 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata e devono avere il pavimento opportunamente isolato; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,55.

I locali al piano terra adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a m 2,70 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o per motocicli, carrozzine e piccoli veicoli possono avere altezza utile di m 2,30.

Le trasformazioni con ristrutturazione dei fabbricati esistenti possono derogare dalle citate altezze o mantenere quelle nette interne esistenti.

ART. 85

Locali ai piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici , ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Le trasformazioni con ristrutturazione dei fabbricati esistenti possono derogare dalle citate altezze o mantenere quelle nette interne esistenti.

Deve essere assicurato il regolare smaltimento delle acque di scarico facendo ricorso, in mancanza di condizioni altimetriche che consentano il deflusso a gravità, ad appositi ed idonei impianti di sollevamento che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

Deve essere parimenti assicurata la sufficiente areazione naturale o forzata di ogni ambiente.

ART. 86

Locali ai piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad usi diversi devono essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. I locali medesimi devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

Le trasformazioni con ristrutturazione dei fabbricati esistenti possono derogare dalle citate altezze o mantenere quelle nette interne esistenti.

Per il deflusso delle acque di scarico e per l'areazione dei locali valgono le stesse norme di cui al precedente Art. 85.

ART. 87

Locali ai piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, se l'altezza media utile è di m 2,55 e se l'altezza minima non è inferiore a m 1,60 sempre a condizione che l'isolamento delle coperture sia realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di agibilità è, pertanto, subordinata alla verifica delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

In corrispondenza dei piani sottotetto dei soli edifici per i quali è consentita la realizzazione di n. 2 piani oltre il piano terra è ammessa oltre alla realizzazione di eventuali abbaini e lucernari anche la realizzazione di aperture esterne per infissi perimetrali esclusivamente sulle pareti murarie laterali dei fabbricati costituenti, nel caso di copertura a tetto, i timpani dei tetti medesimi; è esclusa, pertanto, la realizzazione di finestre, luci e/o vedute di qualsiasi tipo in corrispondenza delle pareti frontali sotto falda dell'edificio.

ART. 88

Fabbricati in zona rurale

Gli edifici in zona rurale debbono rispettare le norme di cui ai precedenti articoli nonché le norme di legge vigenti per quanto attiene gli accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni fabbricato i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,0

Titolo B. 9

Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni

ART. 89

Marciapiedi - portici - gallerie

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi tanto che siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tale possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 27 della citata L.U. n. 1150/1942.

ART. 90

Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche

Quando le attività di scavo, rinterro, movimentazione e deposito di materiali quali terre, inerti, granulari lapidei ecc. non abbiano carattere occasionale, temporaneo e non ricorrente, ma siano connesse ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico di base preveda zone a destinazione corrispondente, esse possono essere consentite esclusivamente nell'ambito di tali zone.

ART. 91

Limite di utilizzabilità della superficie edificabile

Nelle costruzioni di nuovi edifici, il volume consentito dallo strumento urbanistico di base va realizzato sulla sagoma d'ingombro rapportata all'indice di copertura prescritto.

La superficie coperta è quella cementata apparente dal terreno, visto secondo la sua morfologia originaria.

ART. 92

Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni

L'area di pertinenza di una costruzione non impegnata da quest'ultima né da parcheggi, accessi e dalle rampe carrabili deve essere sistemata a verde salvo il caso di cui al comma seguente del presente articolo.

Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per le attività sportive allo scoperto.

L'area ineditata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio ed alto fusto; per la rimanente metà può essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa ed alle necessità della circolazione e della sosta dei veicoli.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere realizzati con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali ed eventualmente percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m 3,00 e non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene .

Il perimetro delle aree di proprietà ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione e comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con cancellate o con muretti di altezza non superiore a cm. 150, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo

Per le recinzioni a contatto con strade pubbliche, ai fini delle distanze dalle strade, valgono le norme dettate dal D.P.R. 12.12.1992 n 495 modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n 147, in quanto applicabili .

ART. 93

Decoro degli spazi

E' proibito tassativamente effettuare depositi anche temporanei su suolo aperto sia pubblico che privato di materiali ed oggetti vari, quali tipici quelli di risulta da sgomberi o disuso i (per esemplificare legname di qualsiasi foggia, suppellettili di ogni genere, mobili, lamiere, fili e profilati metallici, infissi divelti pneumatici ecc.).

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile arborati.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' consentito su spazi aperti privati il deposito della legna da ardere purchè accatastata con accortezza secondo forme parallelepipedo, tipiche nella fattispecie, quanto più possibile regolari e di dimensioni opportune, il tutto onde conseguire un risultato estetico caratteristico e gradevole.

Le cataste in tal guisa realizzabili possono essere protette dalle intemperie esclusivamente nel periodo dall'autunno alla tarda primavera mediante il solo impiego di teli trasparenti in polietilene o PVC coperti da almeno uno strato della stessa legna sottostante ovvero da un accurato assito di tavole in legname. E' pertanto proibita qualsiasi altra forma di protezione.

Eccezionalmente, in casi di provata necessità, le cataste di deposito della legna possono essere realizzate anche su suolo pubblico con esclusione delle intere aree di pertinenza delle strade e delle piazze di cui all'elenco riportato in appendice alla presente, di tutte le sedi stradali qualsiasi ne sia la larghezza, nonchè dei marciapiedi di larghezza inferiore a m 1,50.

In ogni caso l'accatastamento su marciapiedi deve essere realizzato in modo da lasciare il libero transito pedonale per una larghezza non inferiore ai 2/3 dell'intera larghezza del marciapiedi medesimo.

E' ammessa l'affissione e/o l'apposizione di manifesti, cartelloni pubblicitari ed insegne unicamente su autorizzazione dell'Autorità comunale previo esame ed approvazione di relazione e schede tecniche illustranti in dettaglio quanto dianzi citato che l'interessato proponente dovrà allegare alla richiesta di rilascio della menzionata autorizzazione.

A regime analogo di autorizzazione su preventivo esame tecnico delle relative proposte è sottoposta ogni iniziativa relativa all'uso con impianto temporaneo su spazi pubblici di vasi per fiori e/o alberature nonchè di sedute e/o panchine di sosta.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

ART. 94

Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante ad alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Non sono consentiti posti macchina, autorimesse private o vani di deposito con accessi multipli dalla medesima sede stradale.

ART. 95

Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m 2,50 a partire dal filo stradale, la pendenza delle rampe non deve essere superiore al 20%.

Le rampe devono essere costituite in materiale antisdrucchiolevole ed insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.

E' concessa, a spesa dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni :

- larghezza non inferiore a m 3,50 e non superiore a m 6,50 ;
- distanza non inferiore a m 8,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m 1,60 da un altro passo carrabile ed a m ,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione.

Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza.

Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

La modifica del suolo pubblico deve essere comunque autorizzata dall'Organo deliberante comunale (Giunta o Consiglio) .

Titolo B. 10

Costruzioni ad uso diverso da abitazione

ART. 96

Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale ;
- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale ; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2,00;
- i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non inferiori di m 2,10;
- ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di bagni;
- i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

ART. 97

Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 98

Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere, ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso , impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle dei pozzi, fontane, ecc.

I fabbricati per allevamenti di qualsiasi tipo , per locali di ricovero del bestiame e per le attrezzature relative debbono distare non meno di ml. 200,00 dai centri abitati esistenti e dalle aree di insediamento previste dal P. di F.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, debbono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 99

Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze :

- l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale
- non sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

ART. 100

Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati o realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

Titolo B. 11

Prevenzione dai pericoli d'incendio

ART. 101

Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere i requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato al controllo dell'applicazione delle norme.

ART. 102

Impianti di strutture in legno

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti questi casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

ART. 103

Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Gli operatori titolari di concessione devono presentare allo ufficio tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nulla osta dell'ufficio comunale, ove richiesto dalla normativa vigente .

ART. 104

Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare :

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a m 12,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiori a mq. 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a m 20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

ART. 105

Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie, gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati a pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua, non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere previsti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

ART. 106

Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, ecc.), devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere

protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno, i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ART. 107

Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente Art.103, è richiesto il collaudo da parte del Comando dei Vigili del Fuoco.

SEZIONE C

DISPOSIZIONI FINALI

Titolo unico C.1

ART. 108

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune ed al B.U.R. .

ART. 109

Norme abrogate e/o in contrasto

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento. In caso di discordanza fra le indicazioni normative riportate nei vari elaborati di PRG saranno ritenuti validi i parametri riferentesi a situazioni attuative edilizie ed urbanistiche più restrittive.

ART. 110

Poteri di deroga

Il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia e deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento solo per opere di pubblico interesse.

ART. 111

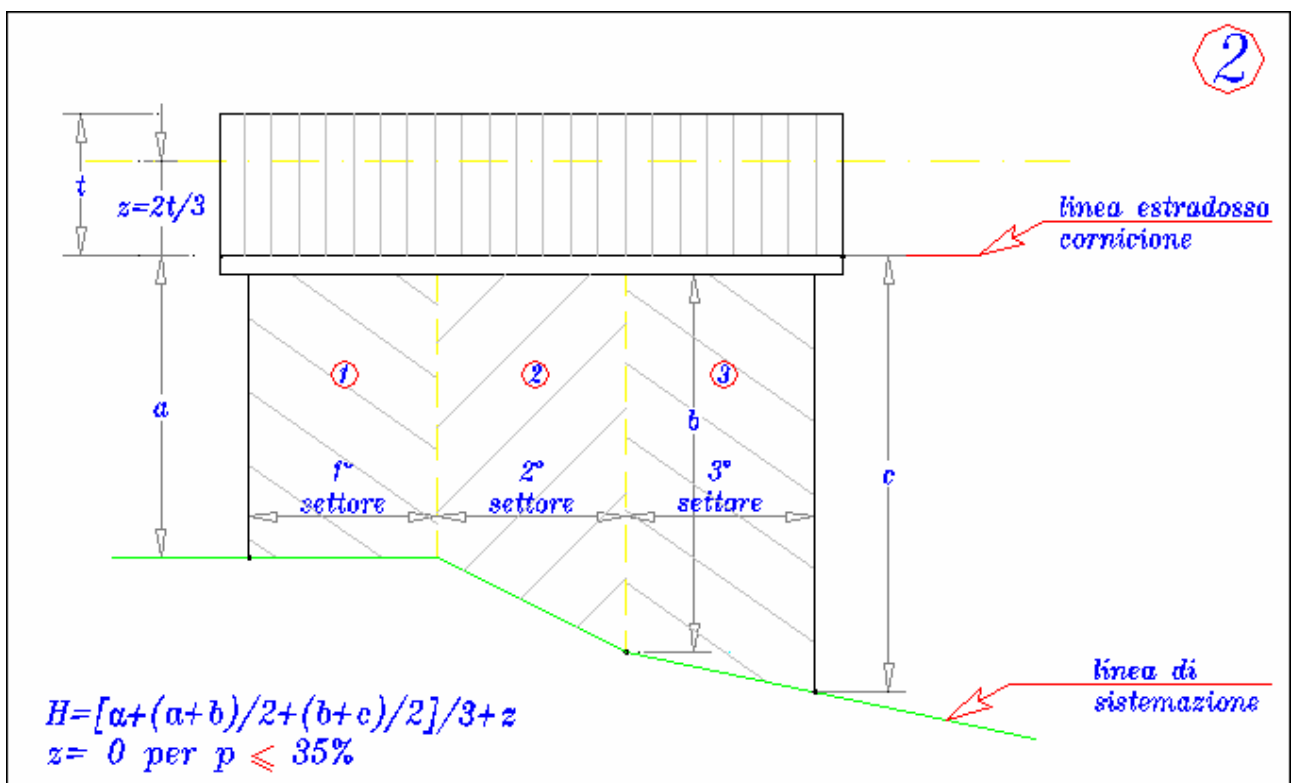
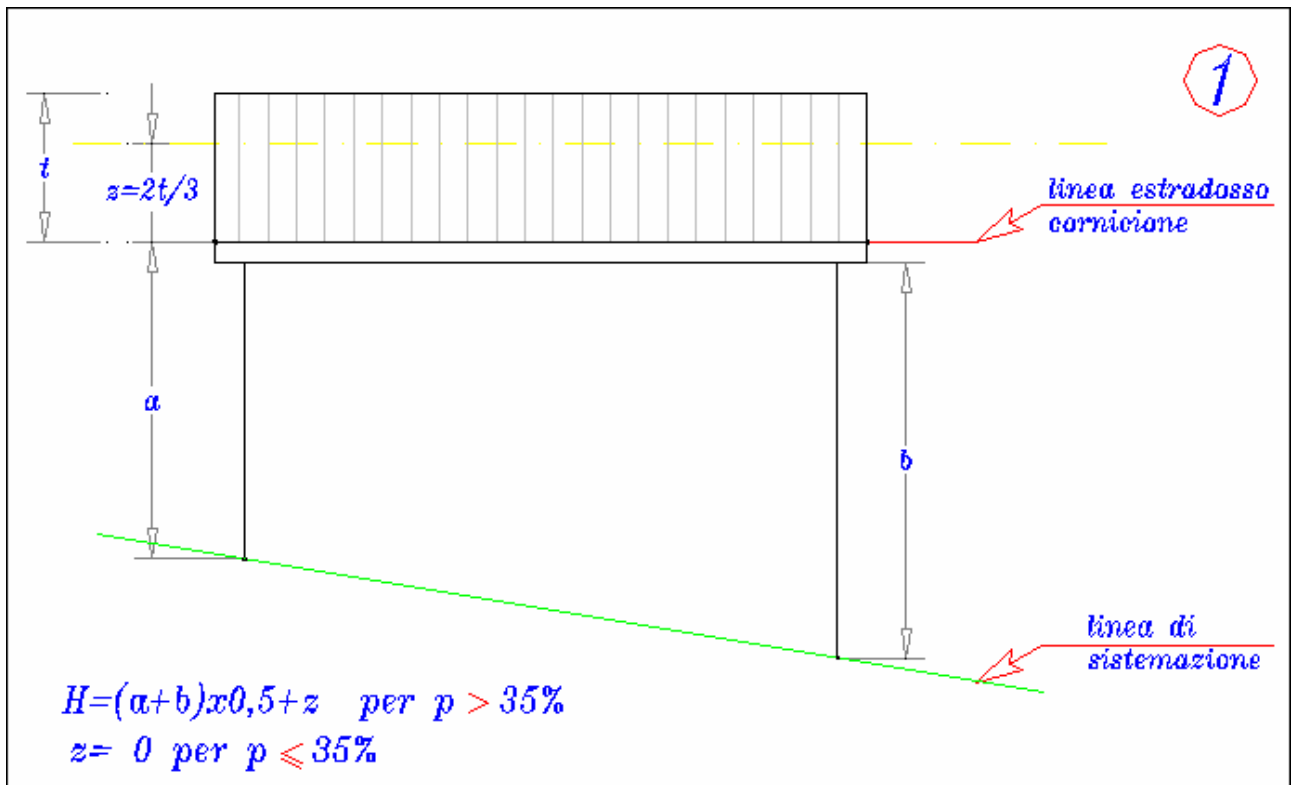
Contravvenzioni - sanzioni

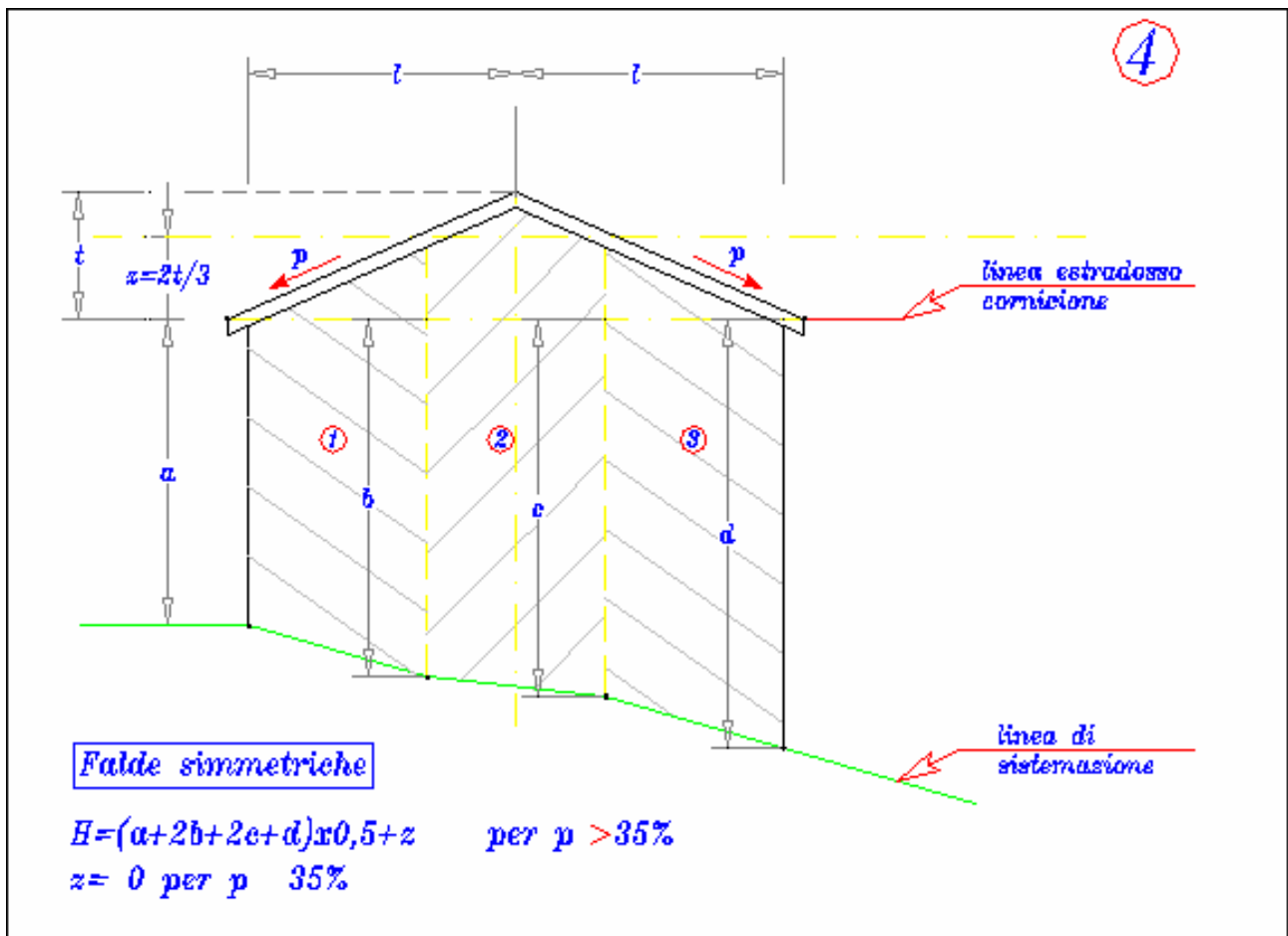
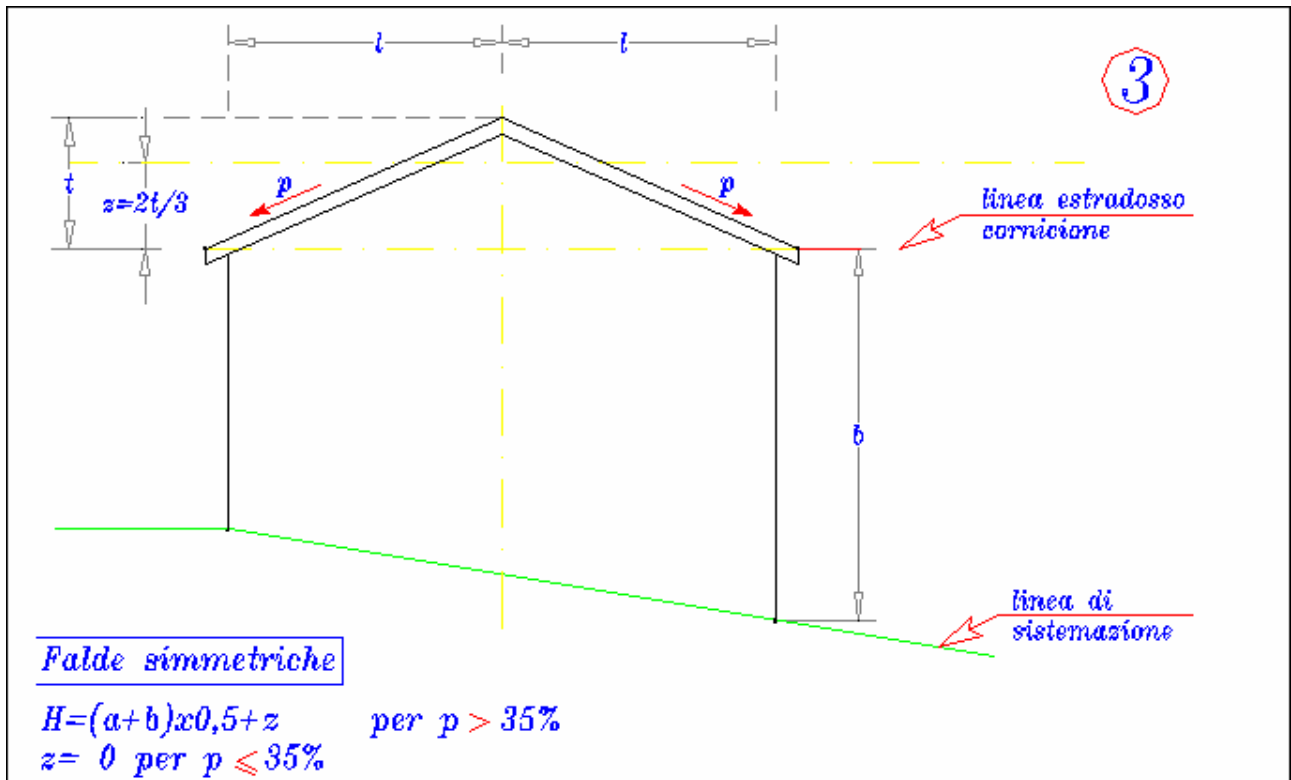
Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica, dalla legge comunale e provinciale, dalle leggi sanitarie, dalle leggi ambientali, dalla legge sismica e da ogni altra legge riferita ad attività edilizia e di trasformazione del territorio

Allegati in appendice :

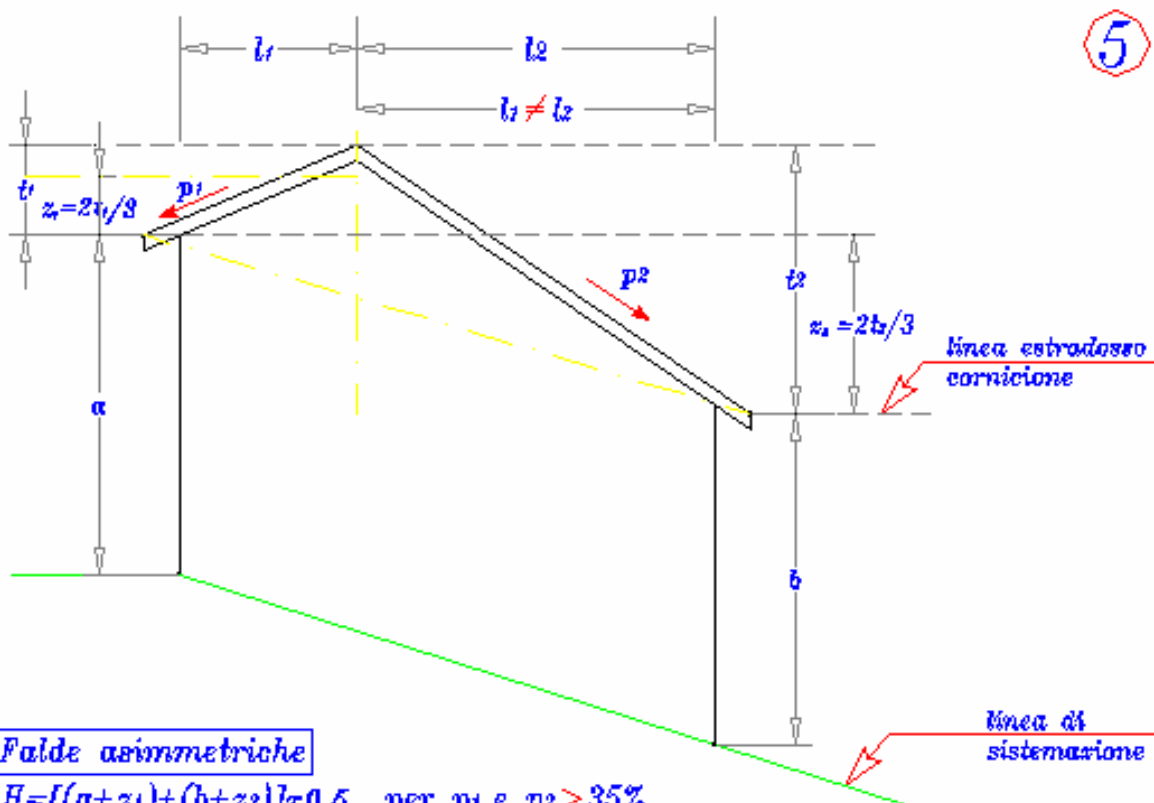
SCHEMI GRAFICI ESEMPLIFICATIVI

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA (H) DELLE PARETI DI UN EDIFICIO CON COPERTURA A TETTO DI PENDENZA "p"





5



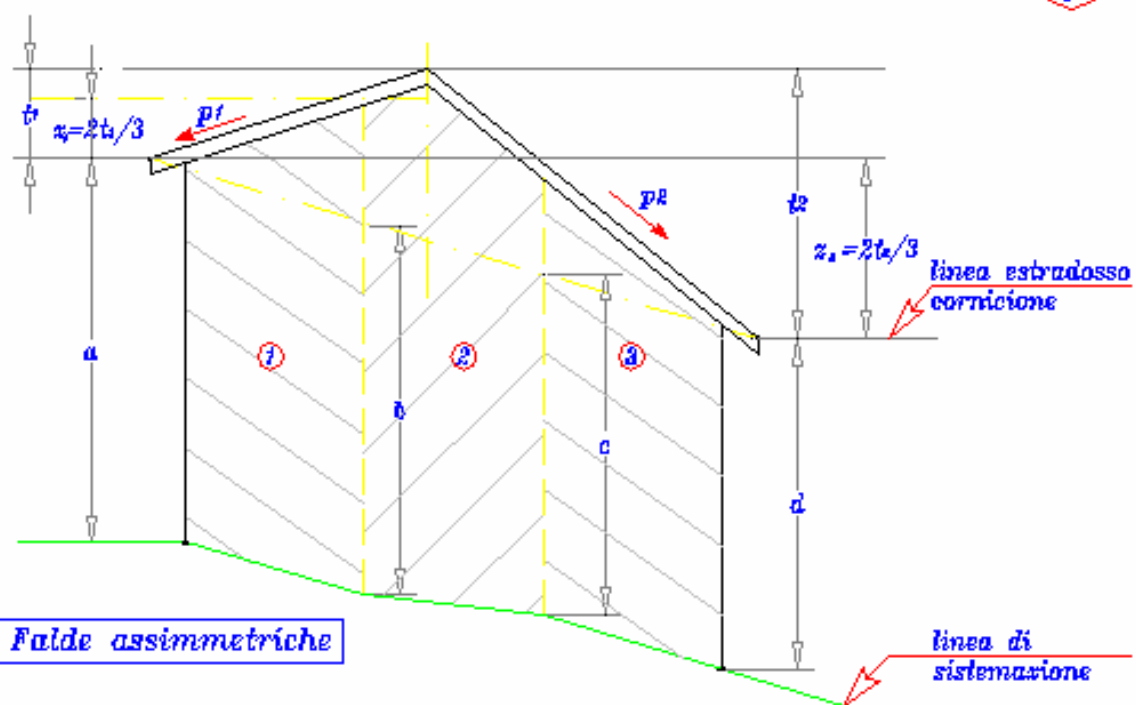
Falde asimmetriche

$$H = [(a + z_1) + (b + z_2)] \times 0.5 \quad \text{per } p_1 \text{ e } p_2 > 35\%$$

$$z_1 = 0 \quad \text{per } p_1 \leq 35\%$$

$$z_2 = 0 \quad \text{per } p_2 \leq 35\%$$

6



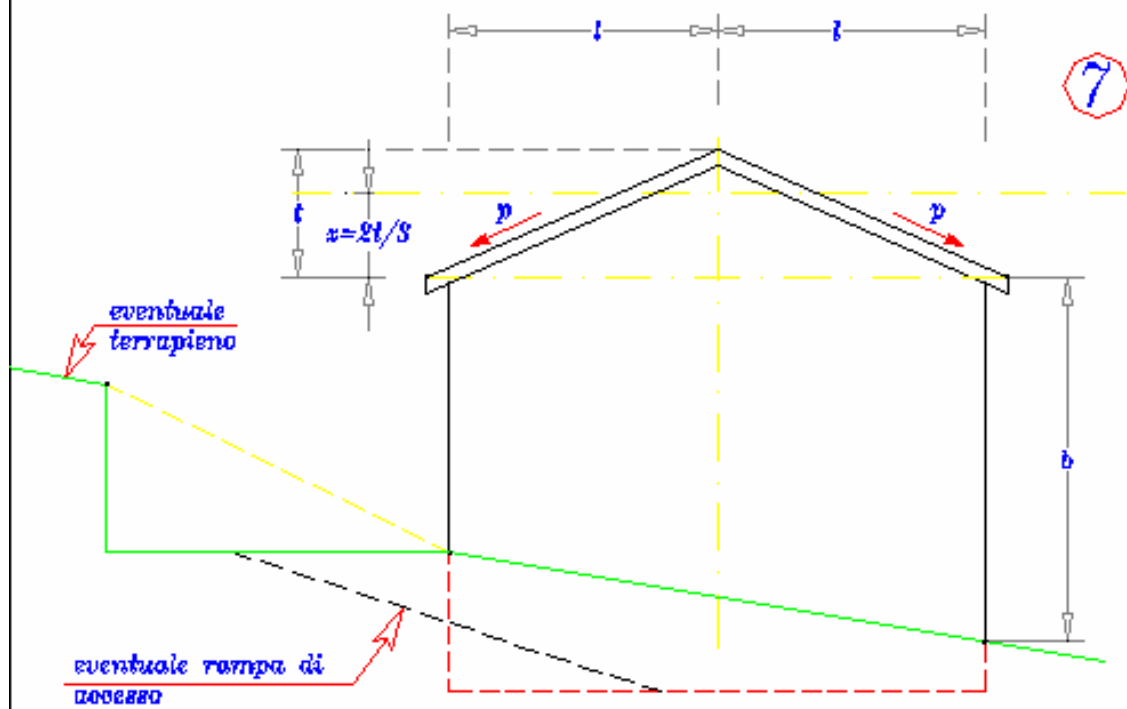
Falde asimmetriche

$$H = [a + z_1 + (a+b)/2 + (b+c)/2 + (c+d)/2 + d + z_2] \times 0.5 \quad \text{per } p_1 \text{ e } p_2 > 35\%$$

$$z_1 = 0 \quad \text{per } p_1 \leq 35\%$$

$$z_2 = 0 \quad \text{per } p_2 \leq 35\%$$

7



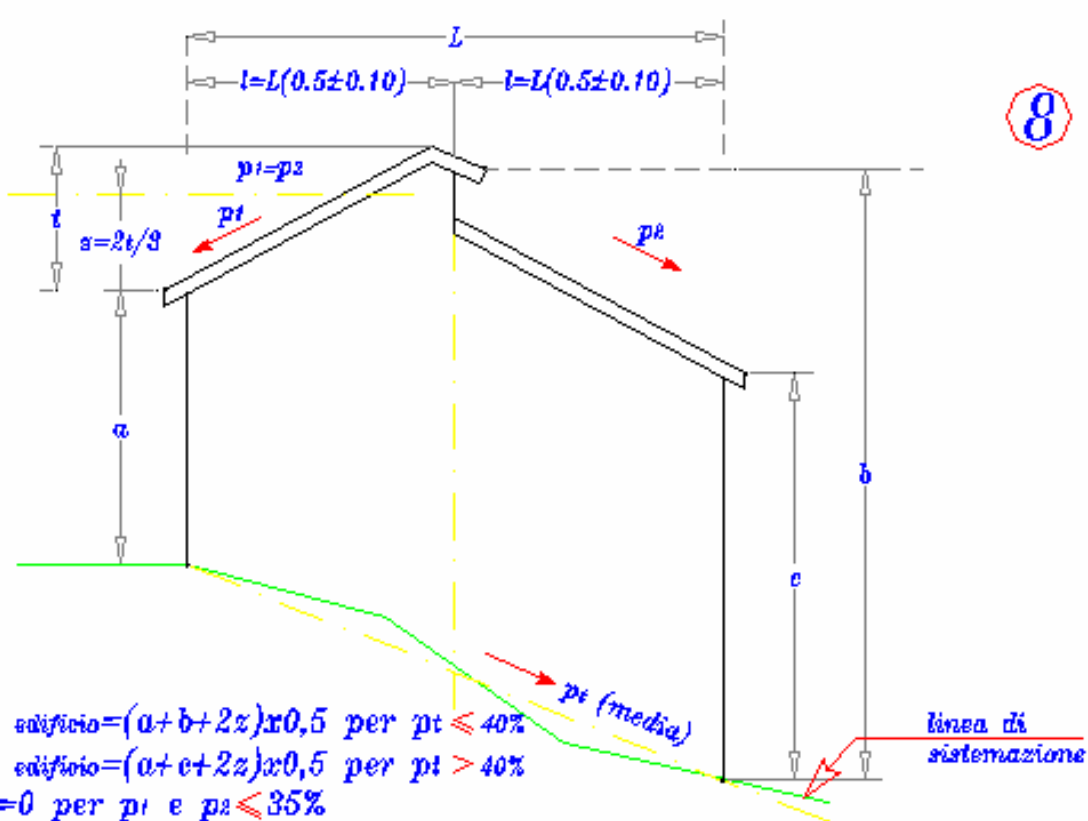
eventuale terrapieno

eventuale rampa di accesso

$$H = (a + 2b + 2c + d) \times 0,5 + z \quad \text{per } p > 35\%$$

$$z = 0 \quad \text{per } p \leq 35\%$$

8



$$H_{\text{edificio}} = (a + b + 2z) \times 0,5 \quad \text{per } p_1 \leq 40\%$$

$$H_{\text{edificio}} = (a + c + 2z) \times 0,5 \quad \text{per } p_1 > 40\%$$

$$z = 0 \quad \text{per } p_1 \text{ e } p_2 \leq 35\%$$

$p_1 = p_2$

$s = 2t/3$

$l = L(0.5 \pm 0.10)$

$l = L(0.5 \pm 0.10)$

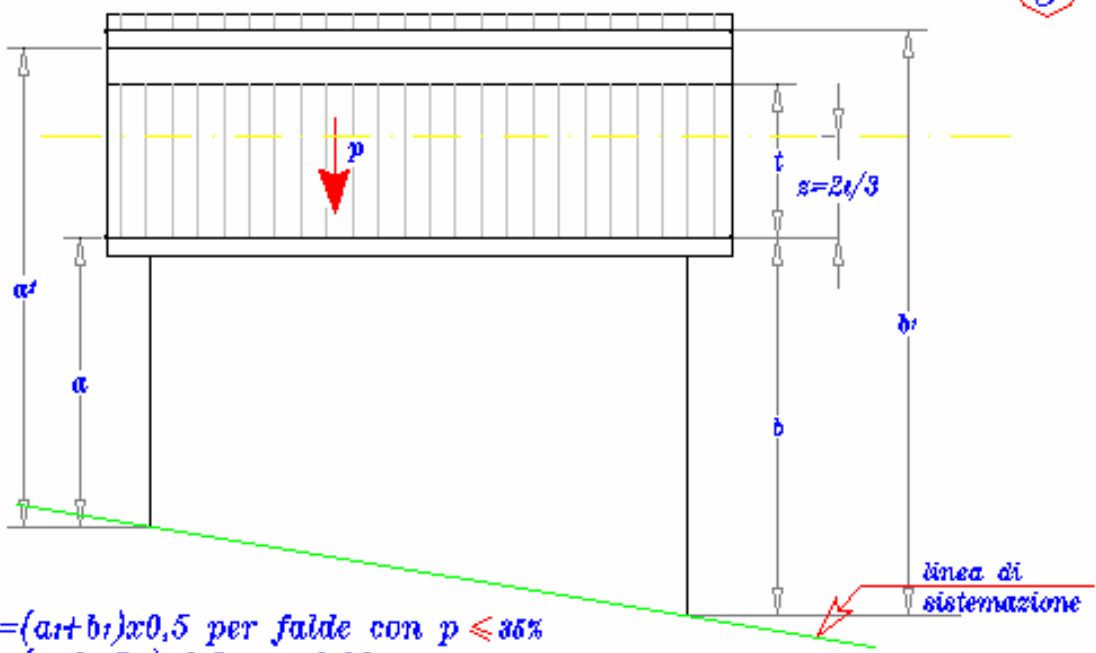
p_1

p_2

p_1 (media)

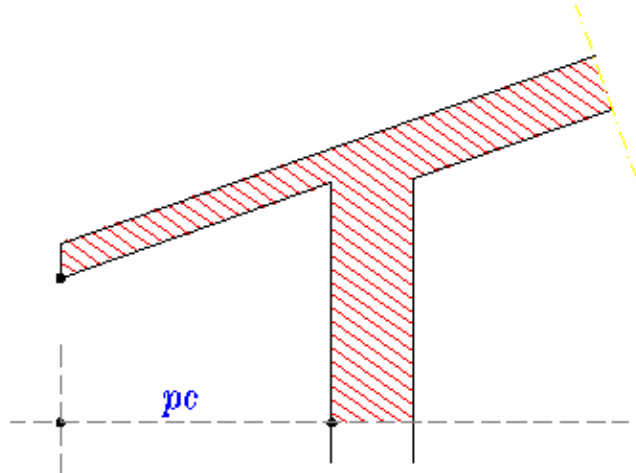
linea di sistemazione

9



$H = (a + b) \times 0,5$ per falde con $p \leq 35\%$
 $H = (a + b + 2s) \times 0,5$ per falde con $p > 35\%$

MASSIMA SPORGENZA AMMESSA PER I CORNICIONI



$pc \leq 0.10 \times H$ (altezza consentita dell'edificio)