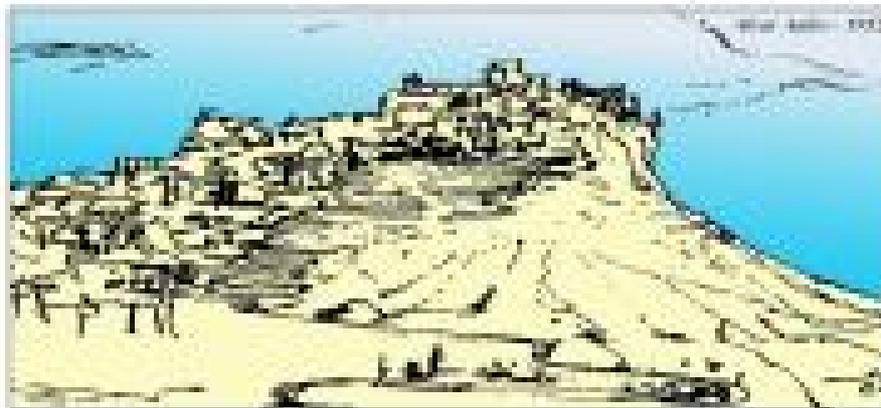


# COMUNE DI CALASCIBETTA

PROVINCIA DI ENNA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO CON DELIBERE DI C.C. n. 45 del 07/11/2005 e n. 57 del 30/11/2005



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornato con atto di CC. n.17/08

Progettista incaricato:  
prof. arch. LEONARDO URBANI

## INDICE

### TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

|  |    |
|--|----|
| <b>CAPITOLO I. NORME PRELIMINARI</b>   | 1  |
| Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio  | 1  |
| Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge  | 1  |
| <b>CAPITOLO II: COMMISSIONE Edilizia</b>   | 2  |
| Art. 3. Attribuzioni della Commissione edilizia  | 2  |
| Art. 4. Composizione della Commissione edilizia e durata                                     | 4  |
| Art. 5. Gli esperti esterni  | 4  |
| Art. 6. Indennità e rimborso spese   | 5  |
| Art. 7. Funzionamento della Commissione edilizia   | 5  |
| <b>CAPITOLO III: CATEGORIE DI INTERVENTO</b>   | 8  |
| Art. 8. Interventi edilizi diretti   | 8  |
| Art. 9. Opere soggette a concessione edilizia  | 8  |
| Art. 10. Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione                                    | 9  |
| Art. 11. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione                    | 10 |
| Art. 12. Manutenzione ordinaria  | 11 |
| Art. 13. Manutenzione straordinaria  | 12 |
| Art. 13bis. Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)                            | 12 |
| Art. 14. Restauro e risanamento conservativo   | 13 |
| Art. 15. Ristrutturazione edilizia   | 14 |
| Art. 16. Ristrutturazione urbanistica  | 14 |
| Art. 17. Opere interne   | 15 |
| Art. 18. Interventi relativi a pertinenze o corpo accessorio                                 | 15 |
| Art. 19. Interventi diversi o per opere minori   | 16 |
| Art. 20. Interventi per manufatti provvisori   | 17 |
| Art. 21. Demolizioni   | 17 |
| Art. 22. Procedure per il rilascio dei certificati di abilità, agibilità                     | 18 |
| Art. 23. Lavori eseguibili d'urgenza   | 19 |
| <b>CAPITOLO IV: LA CONCESSIONE EDILIZIA</b>  | 20 |
| Art. 24. Domanda di concessione edilizia   | 20 |
| Art. 25. Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia                    | 22 |
| Art. 26. Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia         | 28 |
| Art. 27. Istruttoria preliminare dei progetti  | 28 |
| Art. 28. Concessione edilizia  | 28 |
| Art. 29. Rilascio della concessione edilizia   | 30 |
| Art. 30. Efficacia della concessione edilizia  | 31 |
| Art. 31. Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia, varianti | 31 |
| Art. 32. Controllo partecipativo   | 33 |
| Art. 33. Deroghe   | 33 |
| Art. 34. Responsabilità  | 33 |

|   |    |
|---|----|
| <b>CAPITOLO V: STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO</b>   | 34 |
| Art. 35. Certificato di destinazione urbanistica  | 34 |
| Art. 36. Piani di lottizzazione   | 34 |
| Art. 37. Contenuti principali della convenzione delle lottizzazioni                                       | 38 |
| Art. 38. Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario  | 39 |
| Art. 39. Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione                        | 39 |
| <b>CAPITOLO VI: DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI</b>   | 40 |
| Art. 40. Destinazioni d'uso   | 40 |
| Art. 41. Interventi di variazione della destinazione d'uso  | 43 |
| Art. 42. Varianti in corso d'opera  | 44 |
| <b>CAPITOLO VII: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>   | 45 |
| Art. 43. Inizio dei lavori  | 45 |
| Art. 44. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni                               | 45 |
| Art. 45. Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità                             | 46 |
| Art. 46. Lavori non ultimati in termine utile   | 47 |
| Art. 47. Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni                    | 48 |
| <br>  |    |
| <b>TITOLO SECONDO: DISCIPLINA URBANISTICA</b>   |    |
| <b>CAPITOLO UNICO. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</b>                         |    |
| Art. 48. Parametri urbanistici ed edilizi   | 49 |
| <br>  |    |
| <b>TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE</b>   |    |
| <b>PARTE PRIMA. CENTRO STORICO</b>  | 59 |
| <b>CAPITOLO I. CARATTERISTICHE DELLE OPERE ANNESSE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI SULLE UNITÀ EDILIZIE</b> | 59 |
| Art. 49. Integrazione alle categorie di intervento, aspetto e manutenzione degli edifici                  | 59 |
| Art. 50. Paramenti esterni, indicazioni generali  | 59 |
| Art. 51. Interni, indicazioni generali  | 60 |
| Art. 52. Coperture, indicazioni generali  | 61 |
| Art. 53. Adeguamento delle strutture al rischio sismico   | 61 |
| <b>CAPITOLO II: REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTITUTIVI LE UNITÀ EDILIZIE</b>                          | 62 |
| Art. 54. Basamenti  | 62 |
| Art. 55. Cantonali, lesene, cornicioni  | 63 |
| Art. 56. Porte d'ingresso e portoni   | 63 |
| Art. 57. Finestre   | 64 |
| Art. 58. Balconi  | 64 |
| Art. 59. Infissi ( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> )                                   | 65 |
| Art. 60. Murature, intonaci e colori  | 65 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 59. Sopraelevazioni   | 66 |
| <b>CAPITOLO III: ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI</b>   | 67 |
| Art. 61. Sopraelevazioni ( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> )  | 67 |
| Art. 62. Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche   | 67 |
| Art. 63. Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua   | 67 |
| Art. 64. Servizi igienici  | 68 |
| Art. 65. Impianti di riscaldamento   | 68 |
| Art. 66. Accesso dei veicoli   | 68 |
| Art. 67. Distanza minima tra pareti finestrate   | 69 |
| <b>CAPITOLO IV: ARREDO URBANO</b>  | 70 |
| Art. 68. Pavimentazioni stradali, marciapiedi, muretti e ringhiere   | 70 |
| Art. 69. Illuminazione   | 70 |
| Art. 70. Numeri civici e toponomastica   | 71 |
| Art. 71. Insegne dei negozi e targhe   | 72 |
| Art. 72. Edicole Votive  | 72 |
| Art. 73. Oggetti ed elementi di arredo   | 73 |
| <b>PARTE SECONDA. LA CITTÀ E IL TERRITORIO APERTO, CON ESCLUSIONE DEL CENTRO STORICO</b>   |    |
| <b>CAPITOLO I. ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO</b>   | 74 |
| Art. 74. Campionatura  | 74 |
| Art. 75. Aspetto e manutenzione degli edifici  | 74 |
| Art. 76. Aggetti e sporgenze   | 75 |
| Art. 77. Balconi   | 75 |
| Art. 78. Infissi e serramenti  | 76 |
| Art. 79. Arredo urbano   | 76 |
| Art. 80. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico   | 79 |
| Art. 82. Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche   | 81 |
| Art. 83. Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale   | 81 |
| Art. 84. Servizi igienici  | 81 |
| Art. 85. Arredo dei posteggi pubblici  | 82 |
| <b>CAPITOLO II. ACCESSI E FRUIBILITÀ</b>   | 83 |
| Art. 86. Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni   | 83 |
| Art. 87 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito: luoghi da sottoporre a particolare disciplina ( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> ) | 84 |
| Art. 88 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito: requisiti ( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> )                                     | 84 |
| Art. 87. Collocazione di serbatoi idrici   | 84 |
| Art. 88. Ponteggi mobili e fissi   | 85 |
| <b>CAPITOLO III. NORME IGIENICHE</b>   | 86 |

|  |     |
|--|-----|
| Art. 89. Requisiti di legge  | 86  |
| Art. 90. Spazi interni agli edifici  | 86  |
| Art. 91. Distanze minime tra pareti finestrate   | 87  |
| Art. 92. Uso dei distacchi tra fabbricati  | 87  |
| Art. 93. Scarichi e convogliamento acque luride  | 88  |
| Art. 94. Acque piovane – Grondaie e pluviali<br>( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> ) | 88  |
| Art. 95. Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie                                    | 88  |
| Art. 96. Scale   | 89  |
| Art. 97. Fabbricati in terreni con forte pendenza  | 89  |
| Art. 98. Piani interrati   | 89  |
| Art. 99. Piani seminterrati  | 90  |
| Art. 100. Piani terreni  | 90  |
| Art. 100. Piani sottotetto ( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> )                      | 90  |
| Art. 102. Coperture ( <i>abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04</i> )                             | 91  |
| Art. 103. Piani sottotetto e soppalchi   | 91  |
| Art. 104. Gabinetti a locali igienici  | 91  |
| Art. 105. Norme comuni a tutti i piani abitabili   | 92  |
| Art. 106. Fabbricati nel territorio aperto   | 93  |
| <b>CAPITOLO IV. NORME TECNOLOGICHE</b>   | 96  |
| Art. 107. Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche  | 96  |
| Art. 108. Requisiti termici e igrotermici  | 96  |
| Art. 109. Requisiti illuminotecnici  | 97  |
| Art. 110. Requisiti acustici   | 98  |
| Art. 111. Requisiti relativi alla purezza dell'aria  | 99  |
| Art. 112. Requisiti relativi ai servizi tecnologici  | 100 |
| Art. 113. Requisiti relativi alla fruibilità   | 101 |
| Art. 114. Requisiti relativi alla sicurezza  | 102 |
| <b>CAPITOLO V: NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI<br/>UTILITÀ PUBBLICA</b>               | 104 |
| Art. 115. Manutenzione delle aree  | 104 |
| Art. 116. Interventi relativi ad aree scoperte   | 104 |
| Art. 117. Depositi su aree scoperte  | 105 |
| Art. 118. Tabelle di affissione e corpi illuminanti  | 105 |
| Art. 119. Recinzione di angoli morti   | 105 |
| Art. 120. Rimozione di tabella e di recinzioni comunali  | 105 |
| <b>CAPITOLO VI: NORME DI BUONA ESECUZIONE</b>  | 107 |
| Art. 121. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni  | 107 |
| Art. 122. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti  | 107 |
| <b>CAPITOLO VII. USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI</b>   | 108 |
| Art. 123. Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e<br>sottosuolo pubblico                | 108 |
| Art. 124. Rinvenimenti e scoperte  | 109 |
| Art. 125. Uso di discariche e di acque bianche   | 109 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>CAPITOLO VIII. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ</b>                                   |     |
| Art. 126. Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori                             | 110 |
| Art. 127. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori                  | 110 |
| Art. 128. Ponti e scale di servizio  | 111 |
| Art. 129. Scarico dei materiali - Demolizioni –Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri | 112 |
| Art. 130. Responsabilità degli esecutori di opere  | 113 |
| Art. 131. Rimozione delle recinzioni   | 113 |
| Art. 132. Disciplina generale del cantiere di costruzione                                  | 113 |
| Art. 133. Chiusure di aree edificabili   | 114 |
| <br>   |     |
| <b>TITOLO QUARTO: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>                                  |     |
| <b>CAPITOLO UNICO</b>  | 115 |
| Art. 134. Sanzioni   | 115 |
| Art. 135. Inosservanza di norme, prescrizioni e modalità esecutive                         | 115 |
| Art. 136. Inammissibilità di tolleranza  | 116 |
| Art. 137. Lavori proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione                                | 116 |
| Art. 138. Opere realizzate in parziale difformità  | 116 |
| Art. 139. Sanzioni penali  | 117 |
| Art. 140. Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti               | 117 |
| Art. 141. Disposizioni transitorie   | 117 |
| Art. 142. Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti                               | 118 |
| Art. 143. Disposizioni finali  | 118 |

# **TITOLO PRIMO**

## **DISPOSIZIONE GENERALI**

### **CAPITOLO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

##### **Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

Tutte le opere di trasformazione del territorio e le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

##### **Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali”, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

## **CAPITOLO II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 3. Attribuzioni della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia deve esprimere parere rispettivamente al Dirigente dell'area tecnica, per i provvedimenti edilizi di sua competenza, e al Consiglio comunale, per i provvedimenti urbanistici. Essa può esprimersi:
  - a) circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;
  - b) sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
  - c) sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
  - d) circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
  - e) sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.
  
2. La Commissione edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:
  - a) per il rilascio ed il rinnovo della concessione edilizia; il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;
  - b) per le domande di concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;
  - c) per richieste di sanatoria, condono, revoca, varianti e annullamento di concessione edilizia;
  - d) sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
  - e) per il rilascio di autorizzazioni edilizie non previste dall'art. 5 della L.R. 37/85 e in tutti i casi in cui viene espressamente richiesto dal Dirigente dell'area tecnica;
  - f) sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
  - g) sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;

- h) sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
  - i) sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
  - j) sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978Z
  - k) sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della L. 765/1967 e L.R. n.71/78 e relative convenzioni;
  - l) sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
  - m) sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
3. Il Dirigente dell'area tecnica e il Consiglio comunale possono, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia per le seguenti materie:
- a) deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;
  - b) perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Nell'ambito delle attività di spettanza della Commissione edilizia vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere; a titolo esemplificativo devono intendersi come tali:
- a) i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;
  - b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per soluzioni progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi ecc.;
  - c) i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di azionamento e di destinazione funzionale delle aree;
  - d) le consulenze in ordine:
    - i. alle proposte di arredo urbano e relative normative;
    - ii. ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruito), con particolare riferimento alla valutazione estetico-ambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;
    - iii. alla compatibilità di destinazioni d'uso funzionali di edifici pubblici;
    - iv. all'esame di progetti di massima (studi planovolumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;
    - v. alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza.

5. Il Dirigente dell'area tecnica ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.
6. Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Dirigente dell'area tecnica.
7. Le delibere e le ordinanze difformi dell'Autorità Comunale devono essere motivate anche in rapporto al parere espresso della Commissione Edilizia e devono essere comunicate alla Commissione stessa.

#### **Art. 4. Composizione della Commissione edilizia e durata**

(Come modificato con del CC. N17 del 10.03.2008)

1. La Commissione edilizia si compone:
  - dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
  - da un ingegnere;
  - da un architetto;
  - da un geometra;
  - da un geologo;
  - da un artigiano dell'edilizia che opera nel territorio comunale;
  - da un perito industriale elettronico diplomato e/o laureato.
2. I componenti sono scelti autonomamente dal Sindaco;
3. La Commissione Edilizia si rinnova ad ogni elezione del Sindaco
4. Partecipa alla seduta della Commissione Edilizia il tecnico comunale che ha espresso parere sull'istanza di Concessione, egli non ha diritto a voto.
5. Il presidente della Commissione è nominato dal Sindaco tra i componenti della stessa commissione .
6. Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente assegnato all'area tecnica designato dal Dirigente dell'area tecnica stessa.

#### **Art. 5. Gli esperti esterni**

1. Per pratiche di particolare importanza, il Dirigente dell'area tecnica può invitare, con le stesse forme adottate per i membri effettivi della commissione, esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare. Gli esperti possono essere invitati dal Dirigente dell'area tecnica anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione edilizia.
2. Gli esperti possono appartenere ai seguenti ambiti:
  - i. edilizio;
  - ii. urbanistico-legale;
  - iii. amministrativo e degli Enti Locali;
  - iv. di tutela ambientale e paesaggistica;

- v. in botanica;
  - vi. dell'igiene;
  - vii. fisico-chimico;
  - viii. geotecnico;
  - ix. delle attività estrattive;
  - x. delle attività sottoposte a vigilanza veterinaria;
  - xi. della protezione civile.
3. Gli esperti assolvono, in relazione alle specifiche competenze, una funzione meramente consultiva e non hanno diritto al voto. La loro partecipazione ai lavori della commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo.

#### **Art. 6. Indennità e rimborso spese**

1. Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione dello Stato.
2. In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n. 417/78 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 7. Funzionamento della Commissione edilizia**

1. La Commissione si riunisce una volta al mese, su convocazione del Dirigente dell'area tecnica o di chi ne fa le veci in sessione ordinaria, convocata tre giorni prima con avviso scritto, da recapitare al domicilio dei componenti, con specifica dell' O.D.G..
2. I progetti potranno essere trasmessi dalla Commissione per il relativo parere solo se muniti del parere scritto, obbligatorio, dell'Ufficio Tecnico Comunale.
3. La Commissione esprime il proprio parere prescindendo da quello già espresso dall'U.T.C..
4. Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene sospeso previa comunicazione scritta al titolare della domanda.
5. Tutte le volte che il Dirigente dell'area tecnica lo crederà opportuno potrà riunire la Commissione Edilizia con avviso scritto preventivo di almeno 24 ore recapitato al domicilio dei

vari membri con la specifica dell' O.D.G.

6. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.
7. I pareri saranno resi a maggioranza dei voti.
8. Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.
9. Sarà ritenuto decaduto il componente elettivo della commissione che non partecipi per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.
10. I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.
11. Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate da un componente dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un Commissario di volta in volta all'uopo designato dal Dirigente dell'area tecnica, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e da tutti i Commissari intervenuti alla seduta.
12. I verbali riporteranno il numero progressivo del parere e la data della seduta.
13. I professionisti possono essere chiamati dalla Commissione edilizia per fornire eventuali chiarimenti in merito al progetto presentato; gli stessi possono chiedere di essere ascoltati per fornire nuovi elementi tecnici indispensabili all'esame del progetto.
14. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere favorevole o contrario espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia con Parere n. ... del ../../..", completata dal visto del Presidente e dei Commissari.
15. Un progetto esitato negativamente potrà essere riesaminato solo se ad esso siano state apportate sostanziali variazioni. Per l'esame dei progetti la Commissione potrà seguire il seguente ordine di priorità: progetti di opere pubbliche, progetti privati con scadenze di finanziamento, progetti sottoposti ad ordinanze (accertamento di conformità ex art.13 L. 47/85), progetti di variante, progetti ordinari.
16. Quando il parere non sarà favorevole, dovrà essere motivato.



## **CAPITOLO III**

### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

#### **Art. 8. Interventi edilizi diretti**

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 9. Opere soggette a concessione edilizia**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 10, 11 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'UTC, ai sensi del presente Regolamento.
2. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:
  - a) nuove costruzioni, destinate a qualsiasi uso;
  - b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
  - c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
  - d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/78, lett. d) ed e);
  - e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
  - f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
  - g) esecuzione di opere di urbanizzazione realizzate da privati (strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque reflue;
  - h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - i) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonché le opere e

- costruzioni sotterranee;
- j) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati e simili non costituenti pertinenze di edifici esistenti, di muri di sostegno di altezza fuori terra superiori a 1,00 m;
  - k) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.
3. Per le opere pubbliche la concessione é sostituita dall'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 25/93 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 10. Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione**

1. Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'UTC, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, previo parere dell'Ufficio Tecnico comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari i lavori e le attività di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985, così come integrato dall'art. 5 della L.R. 26/86, ovvero:
- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, e meglio specificate nei successivi articoli;
  - b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
  - c) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
  - d) i depositi di materiali su aree scoperte; l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami; l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere e la realizzazione delle opere connesse;
  - e) le demolizioni senza ricostruzione;
  - f) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
  - g) costruzioni di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici nelle zone E;
  - h) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
  - i) rinterrati e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - j) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;
  - k) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
  - l) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;

- m) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
  - n) l'uso di acque pubbliche;
  - o) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
  - p) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
  - q) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
  - r) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale;
  - s) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
  - t) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
  - u) l'esecuzione di lavori di manutenzione e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
  - v) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito;
  - w) modifiche di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere edili, previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto;
  - x) la fusione di fabbricati o di più unità immobiliari;
  - y) modifica delle dimensioni degli infissi esterni;
2. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e sempre che si riferiscono ad opere conformi alle destinazioni del PRG.
3. Ai sensi del comma 4, art. 5, della L.R. 37/85, l'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### **Art. 11. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione**

1. Non sono soggetti al rilascio della concessione o dell'autorizzazione del Responsabile dell'UTC, secondo quanto prescritto dall'art. 6 della L.R. 37/85, i seguenti lavori ed opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art. 20 della L.R. n. 71/78, lett. a);
  - b) recinzioni di fondi rustici nelle zone E;
  - c) costruzione di strade poderali;
  - d) opere di giardinaggio;
  - e) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie;
  - f) costruzione di serre, nelle zone di verde agricolo;
  - g) cisterne ed opere connesse interrato;
  - h) opere di smaltimento di acque piovane;
  - i) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
  - j) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.
2. Qualora le opere sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

#### **Art. 12. Manutenzione ordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
- a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
  - b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
  - c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
  - d) ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni;
  - e) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - f) tinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci interni; riparazione di

infissi interni; riparazione di pavimenti interni.

2. Nel caso in cui le opere di manutenzione ordinaria ricadano su edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, tali interventi saranno soggetti all'autorizzazione del Sindaco previo nulla osta della Soprintendenza.

### **Art. 13. Manutenzione straordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R.n.71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
  - b) la sostituzione degli infissi esterni, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
  - c) la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
  - d) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
  - e) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.
2. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
  - a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
  - b) sistemi di pesatura;
  - c) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

- d) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili.
3. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

**Art. 13bis. Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

Per quanto concerne le opere soggette a denuncia di inizio attività e per il procedimento e documentazione per l'effettuazione della denuncia di inizio attività, si applicano i previsti articoli delle norme tecniche di attuazione così come emendati con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30/3/2004.

**Art. 14. Restauro e risanamento conservativo**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
- i. la ricostruzione dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite;
  - ii. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - iii. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
  - iv. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i

- rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
- v. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
  - b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
  - c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
  - d) la demolizioni delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
  - e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
  - f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **Art. 15. Ristrutturazione edilizia**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.
3. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:
  - a) la modifica parziale dell'impianto strutturale esistente;
  - b) la modifica parziale della tipologia della copertura;
  - c) la modifica della posizione dei livelli dei solai;
  - d) l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
  - e) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
  - f) gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie e frazionamenti di unità immobiliari.

### **Art. 16. Ristrutturazione urbanistica**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente

tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

#### **Art. 17. Opere interne**

1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico di cui al D.I. 2.4.68 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.
3. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.
4. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Dirigente dell'area tecnica una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
5. Per le opere interne si applica la L.R. n. 4/2003.

#### **Art. 18. Interventi relativi a pertinenze o corpo accessorio**

1. La nozione di pertinenza, o corpo accessorio, delineata dall'art. 7 lettera "A" della Legge n. 94/82 deve essere interpretata alla stregua della materia urbanistica- edilizia, la stessa è dunque riferibile esclusivamente agli interventi minori inidonei ad incidere in modo significativo sull' assetto del territorio e prive di capacità di un utilizzo separato e indipendente, strettamente poste al servizio del bene principale o fabbricato esistente.
2. Costituisce pertinenza, esclusa dal regime concessorio, l'opera che sia posta al servizio di edifici già esistenti: tettoie aperte almeno da un lato, pensiline, pergolati ancorché coperti da tegole, ombraie, gazebo, verande provvisorie, spazi a parcheggio, volumi tecnici (impianto idrico, termico, televisivo e tutte quelle parti di un edificio che non possono trovare sistemazione entro il corpo

dell' edificio), vasche all' aperto, piscine e piccolo vano da adibire a ripostiglio per una superficie non superiore a mq 20 a servizio del fabbricato principale.

3. Il volume dei portici, all'interno della pertinenza del fabbricato, non sarà computato se contenuto entro il 25% dell'intera volumetria del fabbricato. In ogni caso la superficie del porticato non potrà superare i mq. 45. La parte eccedente costituirà a tutti gli effetti volume. Il volume dei portici aperti al pubblico transito, se non chiusi in alcun modo, sarà escluso dal calcolo delle cubature.
4. L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori s'intende accolta qualora il Dirigente dell'area tecnica non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Comune del loro inizio.
5. Qualora sia necessario acquisire ulteriori pareri oltre a quello dell' U.T.C. e dell'Ufficio Sanitario, al termine di cui sopra dovrà aggiungersi il tempo per l'acquisizione degli stessi.
6. Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi articoli.
7. L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28/01/1977 n. 10.

#### **Art. 19. Interventi diversi o per opere minori**

1. Sono definiti "diversi" o per "opere minori" gli interventi volti alla produzione di:
  - a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
  - b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
  - d) monumenti ed edicole funerarie.
2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.
3. La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
  - a) una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a

- rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
  - c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti, o ritenuto necessario dal Comune per l'esatta definizione ed individuazione dell'intervento.
4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
5. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **Art. 20. Interventi per manufatti provvisori**

1. Per gli interventi relativi a manufatti provvisori si applica la L.R. n. 4/2004.
2. I manufatti provvisori nelle zone agricole e lungo le strade comunali e vicinali possono essere ubicati alla distanza di m 3,00 dal ciglio della strada.
3. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione della competente autorità comunale.

#### **Art. 21. Demolizioni**

1. L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia.
2. Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
3. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.
4. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione.
5. La domanda di demolizione deve essere corredata di:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
  - b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
  - c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
  - d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
  - e) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.
6. Tutti gli elaborati grafici e relazioni tecniche devono essere firmati da tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale.
7. Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:
- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
  - f) in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
  - g) l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità;
  - h) qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Dirigente dell'area tecnica sottoscritta da tecnico abilitato che asseveri l'effettiva assunzione della Direzione Lavori.

## **Art. 22. Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità**

Per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità si applica la L.R. n 17/94 art. 3.

### **Art. 23. Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Dirigente dell'area tecnica e di presentare sollecitamente e comunque non oltre 5 gg. la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli.

## CAPITOLO IV

### LA CONCESSIONE EDILIZIA

#### Art. 24. Domanda di concessione edilizia

1. La domanda di concessione per eseguire lavori deve essere, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, e dal progettista, deve essere indirizzata al Dirigente dell'area tecnica.
2. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.
3. L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:
  - a) nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
  - b) nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo albo o collegio professionale;
  - c) nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente, indicazione e relative formalità dovranno essere confermate al momento della comunicazione di inizio lavori;
  - d) nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore, del tecnico dell'impresa e dell'assistente; dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
  - e) nel caso di lavori cosiddetti "in economia" occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.
4. Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:
  - a) l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;
  - b) l'impegno ad accettare e osservare le norme del regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
  - c) l'impegno di confermare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
  - d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto di intervento, della persona o ente cui deve essere intestata la concessione, se diverso dal richiedente;

- e) la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.
5. La domanda di concessione ad edificare deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).
6. L'istanza di concessione può essere presentata:
- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
  - b) dal superficiario al di sopra del suolo (art.952 c.c.);
  - c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
  - d) dall'enfiteuta (art.959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
  - e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (artt. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
  - f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art.1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
  - g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art.1577 c.c.);
  - h) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
  - i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
  - l) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
  - m) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge:
    - i. il tutore;
    - ii. il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.
7. I soggetti elencati dal punto a) al punto f), per attestare il titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt.1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dello art.117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I

soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

8. Gli enti pubblici (Comune, Provincia, amministrazioni dello Stato, Istituti autonomi case popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'ente stesso (Dirigente dell'area tecnica o presidente) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.
9. Le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, S.I.P. ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare notarile o con firme autenticate tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo con firma autenticata a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

#### **Art. 25. Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia**

1. Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto. Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:
  - a) l'oggetto della richiesta di concessione;
  - b) le generalità e firma del richiedente;
  - c) le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista e del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calcolatore delle strutture;
  - d) la dizione chiara di Stato di Fatto e quella di Progetto.
2. In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:
  - a) Corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportuna colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana la corografia può essere in scala 1:10000. In tale corografia dovranno essere riportati anche gli eventuali vincoli relativi all'area di intervento.

- b) Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti.
- c) Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
  - i. orientamento e toponomastica;
  - ii. quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto) con relativa caratterizzazione tecnica;
  - iii. ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
  - iv. le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
  - v. i distacchi da confini di proprietà e da strade previsti dalle vigenti norme;
  - vi. lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere).
- d) Planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:
  - i. andamento altimetrico dell'area;
  - ii. precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
  - iii. indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
  - iv. opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
    - I. indicazione del tipo di recinzione;
    - II. indicazione della nuova vegetazione;
    - III. indicazione degli elementi di arredo;
    - IV. indicazione delle pavimentazioni;
    - V. indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
    - VI. indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili.
  - v. Estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte.
- e) Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.
- f) Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
  - i. il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche

del sistema di distribuzione ed allaccio:

- I. dell'acqua;
- II. dell'energia elettrica;
- III. del gas;
- IV. del telefono;
- V. della pubblica illuminazione;
- VI. dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;

ii. le opere eventualmente già esistenti.

g) Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione.

h) Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture. Le piante devono indicare:

- i. la dimensione complessiva dell'opera;
- ii. la destinazione d'uso dei locali;
- iii. le relative misure lineari e di superficie netta;
- iv. i vani scale;
- v. i vani ascensore;
- vi. l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
- vii. le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
- viii. lo spessore delle pareti;
- ix. la dimensione e i materiali delle strutture portanti;
- x. le quote interne ed esterne;

h.1) Nella pianta delle coperture vanno indicati:

- i. i materiali e i sistemi strutturali adottati;
- ii. i manti di copertura;
- iii. le pendenze;
- iv. le gronde;
- v. i camini;
- vi. i lucernari;
- vii. i volumi tecnici.

h.2) Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso.

i) Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:

- i. le altezze nette dei piani;
  - ii. lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
  - iii. l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
  - iv. l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
  - v. le altezze complessive delle fronti.
- j) Prospetti in numero sufficienti (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:
- i. le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
  - ii. le aperture e relativi sistemi di chiusura;
  - iii. i rivestimenti;
  - iv. scarichi e pluviali se in vista;
  - v. balaustre, cornicioni e gronde;
  - vi. altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;
  - vii. le sagome degli edifici contermini;
- k) Progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art.14 D.P.R. 1052/1977).
- l) Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della legge 373/1976, redatti in conformità a quanto stabilito dall'art.19 del D.P.R. 1052/1977).
- m) Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.
- n) Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
- i. dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
  - ii. delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
  - iii. delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
  - iv. delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
  - v. delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).
- o) Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:
- i. la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione

- se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
  - ii. la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
  - iii. i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
  - iv. l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
  - v. le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento.
- p) Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:
- i. superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
  - ii. superficie territoriale (St);
  - iii. superficie fondiaria del lotto (Sf);
  - iv. superficie coperta (Q) dal manufatto edilizio;
  - v. superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
  - vi. superficie utile abitabile (Sua);
  - vii. superficie non residenziale (Snr);
  - viii. superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
  - ix. distanze dai confini di proprietà; dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - x. altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);
  - xi. indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e/o di utilizzazione (Uf);
  - xii. superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici ( art.41 sexies legge 1150/1942);
  - xiii. superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
  - xiv. superficie delle aree destinate alla viabilità;
  - xv. superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
  - xvi. altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
  - xvii. numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
  - xviii. numero delle unità abitative.
- q) Eventuali particolari in scala 1:50/1:20/1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.
- r) Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.
- s) Documentazione fotografica dello stato di fatto.

- t) Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
    - i. planivolumetrici;
    - ii. assonometrie;
    - iii. prospettive;
    - iv. plastici;
    - v. prove colori ecc.
  - u) Schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 6 e 8 della legge 10/1977) in caso di lottizzazione.
  - v) Prospetto dimostrativo del "volume totale edificato" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Tutti gli elaborati grafici, sia di Stato di Fatto sia di Progetto, dovranno essere dotati di orientamento e di scala grafica; tutte le piante e/o planimetrie dovranno riportare l'esatta ubicazione delle linee di sezione e/o di profilo. Le domande di concessione e/o di autorizzazione i cui elaborati tecnici non sono rispondenti alle precedenti norme, non potranno essere istruite per l'esame della Commissione Edilizia.
  4. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.
  5. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso attuali, le sezioni più indicative, nonché documentazione fotografica.
  6. Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici aperti al pubblico deve essere prodotto apposito allegato grafico illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
  7. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.
  8. Tutti gli elaborati di progetto saranno firmati dal tecnico progettista, architetto,

ingegnere, geometra perito, nelle attribuzioni di cui al R.D. 23/10/1925 n.2537 e R.D. 11/02/1929 n.274.

9. La Commissione Edilizia e il Dirigente dell'area tecnica restano responsabili della vigilanza delle competenze e dei limiti dei professionisti firmatori.

#### **Art. 26. Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia**

1. Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegate attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei alla Amministrazione comunale: autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del P.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi, 431/1985, 490/99 e nei casi esplicitamente previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
2. Altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei alla Amministrazione comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti.
3. Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

#### **Art. 27. Istruttoria preliminare dei progetti**

1. L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 (trenta) giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti incompleti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa che non potrà superare i termini previsti dall'art. 2 della L.R. n. 17/94.
2. L'Ufficio tecnico acquisite le notizie e rilevanzze, farà esplicita e dettagliata relazione da allegare al parere tecnico da esprimere in particolare si deve relazionare sulle opere di urbanizzazione primaria relative alla concessione richiesta.

#### **Art. 28. Concessione edilizia**

1. Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Dirigente dell'area tecnica la

concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

2. Il Dirigente dell'area tecnica, sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego. In caso di diniego, verrà restituita una copia debitamente vistata degli elaborati presentati con l'indicazione e la evidenziazione dei motivi del diniego. Il Dirigente dell'area tecnica per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.
3. L'eventuale dissenso del Dirigente dell'area tecnica dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato.
4. Scaduto il termine di 60 giorni, senza che il Dirigente dell'area tecnica si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio non rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.
5. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.
6. Nelle aree urbane, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
7. Per gli edifici accessibili dalle vie carrabili all'atto del rilascio della concessione il Dirigente dell'area tecnica, accertato l'adempimento dell'obbligo di esibizione della dichiarazione sottoscritta dal richiedente, debitamente autenticata e trascritta nei registri immobiliari, con la quale si vincolano permanentemente le aree e i locali a parcheggi delle nuove costruzioni accessibili alle vie carrabili, come prescritto dall'art.40 della L.R. n.19/72 e successive modifiche, dichiara il vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo. Detto obbligo deve essere assunto dalla ditta proprietaria, all'atto del rilascio della concessione, mediante dichiarazione di vincolo permanente delle aree destinate a tale scopo, secondo quanto disposto dall'art. 31 della Legge Regionale 26/5/1973, n° 21.
8. La concessione, invece, non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura ovvero destinate alla conduzione dei fondi.
9. Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione; decorso tale termine occorre presentare nuova istanza.

10. Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
11. Dall'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante l'affissione, per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita.
12. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto delle disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
13. Deve essere pubblicato l'avviso di rilascio della concessione secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.
14. L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art. 7 della L. n. 10/1977, debbono essere registrati e successivamente trascritti, a cura della Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.
15. La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della L. n. 10/78 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art.7 della legge per l'edilizia convenzionata.
16. Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizione esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art.4 della L.R. n. 15/91.

#### **Art. 29. Rilascio della concessione edilizia**

Il rilascio della concessione edilizia oltre all'approvazione del progetto è subordinato:

- a) alla presentazione di tutte le certificazioni da presentare a corredo della domanda;
- b) al pagamento dei contributi se e per quanto dovuto;
- c) alla presentazione della nota di trascrizione sul vincolo delle aree di parcheggio di pertinenza delle costruzioni;

- d) alla certificazione da parte dell' Ufficio tecnico comunale che il lotto in parole è già dotato delle opere di urbanizzazione primaria;
- e) alla presentazione dell'atto di asservimento delle aree necessarie secondo gli indici previsti dalle norme di zona. Nel caso che l'area necessaria è inferiore all'intera estensione della particella catastale, dovrà essere redatto apposito preventivo fazionato approvato dall'U.T.C. per l'esatta estensione dell'area da vincolare;
- f) alla regolare presentazione e approvazione di tutti gli atti, documenti e certificazioni previsti dalle leggi nazionali, regionali e dal presente regolamento.

### **Art. 30. Efficacia della concessione edilizia**

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

### **Art. 31. Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia, varianti**

1. La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa. In caso di trasferimento della Concessione, chi ne ha titolo deve chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà nei tempi e nei modi previsti dalla legge.
2. Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente dell'area tecnica in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive o, per motivi espressamente riconosciuti non dipendenti dalla possibilità e volontà del titolare della licenza (eventi naturali, frane terremoti etc.).
3. Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
4. Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità. E' ammessa una sola proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
5. La proroga può essere

sempre prevista nel provvedimento di concessione dal Dirigente dell'area tecnica, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia in più esercizi finanziari.

6. La concessione edilizia decade quando durante il periodo della sua validità entrino in vigore nuove disposizioni urbanistiche che sanciscano espressamente la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Inoltre, la licenza di costruzione decade:
  - a) quando risulti che il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
  - b) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegno di progetto alterato o non corrispondente al vero o non riflettente l'effettivo stato di fatto preesistente all'atto dell'inizio della costruzione;
  - c) quando il titolare della licenza contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella licenza o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.
8. La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17/8/1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6/8/1967 n. 765.
9. La decadenza viene dichiarata con l'apposito atto dovuto dal Dirigente dell'area tecnica in tutti i casi in cui si sono verificati i presupposti di legge.
10. La concessione edilizia può essere revocata:
  - a) quando, trascorsi infruttuosamente giorni trenta dalla notifica della ordinanza di sospensione dei lavori, non vengano comunicate al Comune la nomina del Direttore dei lavori e la relativa accettazione, entro il termine previsto dalle presenti norme;
  - b) quando la concessione o l'autorizzazione risulti ottenuta in base ai disegni di progetti alterati; non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.
11. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione, seguita per il progetto originario.
12. Resta stabilito che con la determinazione del Dirigente dell'area tecnica, sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza per il progetto

originario.

13. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 gg. dalla data della presentazione del progetto di variante il Dirigente dell'area tecnica non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già prevista nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

#### **Art. 32. Controllo partecipativo**

Ai sensi dell'art.37 della L.R. n.71/78 chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione oltre ai diritti di legge.

#### **Art. 33. Deroghe**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 16 legge 6/8/967 n. 765) e previa delibera del Consiglio comunale, il Dirigente dell'area tecnica, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ai sensi del predetto art. 16 della L. 765/67 e con l'osservanza delle procedure stabilite dall'art. 3 della L. 21.12.1995 n. 1357.

#### **Art. 34. Responsabilità**

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

## **CAPITOLO V**

### **STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art. 35. Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Dirigente dell'area tecnica, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.
2. Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18 della L. n. 47/85 deve essere rilasciato dal Dirigente dell'area tecnica. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.
4. La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve essere corredata da visura catastale dell'area in originale o copia conforme e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata anch'essa in originale o copia conforme in duplice copia.
5. Il certificato di destinazione urbanistica deve contenere i seguenti elementi:
  - a) riferimento agli articoli delle norme di attuazione riguardanti i "Criteri generali per l'attuazione delle norme";
  - b) parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
  - c) vincoli e servitù imposti da leggi nazionali, regionali o da norma comunale.
6. Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Dirigente dell'area tecnica.
7. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato in carta semplice nei casi in cui non è previsto il bollo.

#### **Art. 36. Piani di lottizzazione**

1. La domanda di autorizzazione in bollo firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Dirigente dell'area tecnica

con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

2. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:
  - a) Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
    - i. la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
    - ii. la destinazione d'uso dell'intervento;
    - iii. l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
    - iv. i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
    - v. la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
    - vi. i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
    - vii. la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
  - b) Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.
  - c) Estratto di mappa catastale in originale o copia conforme relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale in originale o copia conforme rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
  - d) Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 50 metri; in essa devono essere indicati:
    - i. eventuali servitù esistenti;
    - ii. vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
    - iii. vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;

- iv. la toponomastica e l'orientamento;
  - v. le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
  - vi. la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
  - vii. la vegetazione esistente.
- e) Planivolumetrico di progetto su piano quotato, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.
- f) Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
- i. le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle relative superfici, caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - ii. ubicazione e dimensionamento dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
  - iii. ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - iv. localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
  - v. indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc;
  - vi. ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
  - vii. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - viii. i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolare servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.
- g) Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
- i. la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le

- relative quote rosse di progetto;
  - ii. le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - iii. i tipi di alberature;
  - iv. nonché delle tipologie edilizie da realizzare.
- h) Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione), nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti costituito da: profili; sezioni-tipo; planimetrie; computo metrico estimativo.
- i) Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici.
- j) Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- i. superficie catastale delle ditte;
  - ii. superficie reale, se diversa dalla precedente;
  - iii. superficie territoriale di zona omogenea;
  - iv. superficie territoriale dell'area di intervento;
  - v. superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
  - vi. superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
  - vii. abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
  - viii. superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - ix. tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
  - x. destinazioni d'uso ammesse;
  - xi. caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - xii. prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - xiii. tipologie di vegetazione;
  - xiv. materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
  - xv. tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
- k) Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
- l) Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.
3. Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere

stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati.

4. Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

### **Art. 37. Contenuti principali della convenzione delle lottizzazioni**

1. La convenzione deve prevedere essenzialmente:
  - a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa;
  - b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
  - c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
  - d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici tecnici comunali;
  - e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
  - f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano;
  - g) i termini, non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti comuni.
2. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Dirigente dell'area tecnica può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.
3. Il progetto adottato, con le eventuali modifiche che il Consiglio Comunale abbia ritenuto di apportare, è pubblicato e notificato ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro 30 gg. dalla notifica, se l'accettano e le eventuali opposizioni.
4. Dopo l'esame delle opposizioni e delle osservazioni nel rispetto di quanto previsto all'art.3 della L.R. 71/78, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione.
5. I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo

i casi previsti dalle leggi in vigore.

### **Art. 38. Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario**

1. Il concessionario potrà obbligarsi a realizzare direttamente quelle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e per le quali è possibile la esecuzione da parte dello stesso. Tale impiego deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire su progetto del Comune, le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, i tempi di esecuzione. La direzione dei lavori di tale opere sarà esercitata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed esse, dopo la loro ultimazione, dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.
2. I lavori di cui alla concessione potranno essere considerati ultimati solo se sono state ultimate anche le opere di urbanizzazione che il concessionario si è obbligato a realizzare a scomputo della quota di contributo.
3. Per le opere che il concessionario si impegna a realizzare direttamente, dovrà fornire al Comune adeguate garanzie nella misura dell'importo complessivo lordo delle opere da eseguire valutato mediante apposito computo metrico estensivo e con i prezzi vigenti per lavori pubblici maggiorato del 20%, mediante fideiussione di Banca o Istituto di Credito di diritto pubblico o mediante polizza fideiussoria assicurativa, con diritto a svincolo dopo che il Comune avrà accertato, che non si vantano crediti nei riguardi del costruttore concessionario, per l'esecuzione di tali lavori, che le opere siano state eseguite a regola d'arte come da verbale di collaudo e solo a cessione avvenuta delle opere e delle aree al Comune stesso. Le opere non eseguite, od eseguite male o difettose dovranno essere rifatte a spese del Concessionario.

### **Art. 39. Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione**

1. I proprietari delle aree per le quali è stata autorizzata la lottizzazione, ultimate le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione, ne chiederanno il collaudo al Dirigente dell'area tecnica.
2. Se le opere risultano eseguite regolarmente per come convenuto, i proprietari cederanno al Comune tali opere, nei modi di legge.

## CAPITOLO VI

### DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI

#### Art. 40. Destinazioni d'uso

1. In tutto il territorio comunale, la destinazione residenziale qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, s'intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento aventi una superficie superiore a mq mille) e delle attività artigianali, con esclusione delle attività nocive e rumorose a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi con idonea sistemazione degli spazi circostanti.
2. La destinazione residenziale s'intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sede d'associazioni culturali ed extra alberghiere e i servizi d'interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale, sportive e di servizio per i portatori di handicap, ecc, anche privati e di carattere urbano e territoriale.
3. Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, per mezzo di rilascio di singola concessione edilizia o autorizzazione, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi d'interesse collettivo ( attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).
4. Nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, conseguita anche in sanatoria, da civile abitazione a destinazione ricettiva-alberghiera e di ristorazione, (L.R. n. 2/2002) ed il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad una delle attività artigianali e commerciali ammesse dalle norme di legge.
5. Ai fini della definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali in rispetto alla Legge Regionale n. 28/99 e Decreto Presidenziale 11/7/2000; per integrare la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, per consolidare la presenza commerciale nell'area urbana considerata come risorsa indispensabile per il miglioramento della vita sociale, per dare vitalità

commerciale nel centro storico che comprende quasi il 90% del centro abitato, per la prevenzione dei fenomeni di degrado e per perseguire l'obiettivo del potenziamento degli assi commerciali e nuclei di servizi già esistenti, le attività commerciali sono ammesse alle seguenti condizioni: le attività commerciali già esistenti, possono ampliare, migliorare e potenziare la propria attività. La superficie di vendita, così ampliata non potrà, in ogni caso, superare la superficie massima di mq 150, oltre ai locali per magazzino e deposito già previsti dalla L.R. n. 28/99 e D.P. 11/7/2000. Nelle zone "A e B" ove non è possibile il ricavo dei parcheggi, è consentita la sosta su suolo pubblico alle condizioni di non creare intralcio al transito veicolare e pedonale. Ove le condizioni dei locali e dei luoghi permettono la realizzazione di spazi per parcheggi, quest'ultimi dovranno rispettare l'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765.

6. Ai fini dell'attività di commercio, ai sensi della Legge Regionale n. 28/99 e Decreto Presidenziale 11/7/2000, le tipologie fondamentali d'esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:
  - a) Esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 100, oltre alla superficie non di vendita che non potrà superare la superficie di vendita. Questi si possono insediare nelle zone omogenee "A,B,C e residenziale stagionale". Inoltre, in aggiunta alla dotazione in termini quantitativi richiesta per la funzione commerciale, si deve prevedere altro spazio destinato a parcheggio nella misura prevista dall'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765. Nelle zone "A e B" si prescinde dalla dotazione specifica delle aree destinate a parcheggio qualora entro un raggio di mt. 200 vi sono parcheggi pubblici.
  - b) Medie Strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq oltre alla superficie non di vendita. Queste si possono insediare nelle zone omogenee "A, B, C e residenziale stagionale". Per quanto concerne la superficie a parcheggio, si applica la L.R. n. 28/29 e il Decreto Presidenziale 11/7/2000. Nelle zone C e residenziale stagionale gli interventi sono consentiti previo piano di lottizzazione, da realizzare in conformità agli standards urbanistici che devono essere sempre rispettati, indipendentemente che venga o meno realizzata la parte abitativa. L'altezza netta dei locali per la vendita non deve essere inferiore a ml. 3,00 e comunque a quella prevista dalle norme vigenti in materia.
  - c) Grandi Strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture. Queste si possono realizzare nelle apposite zone D3 e nella zona commerciale individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale. Le grandi strutture di vendita si

dividono in due classi dimensionali:

- i. Grandi strutture di vendita di livello inferiore che sono gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita fino a 5.000 mq.
  - ii. Grandi strutture di vendita su livello superiore che sono gli esercizi commerciali aventi superiore a 5.000 mq.
  - iii. Gli insediamenti sopradetti sono consentiti per un massimo di superficie per attività commerciale pari al 50% della superficie della singola zona di riferimento individuata nel P.R.G. e previa redazione di piano di lottizzazione che deve verificare gli standards urbanistici relativi alla zona stessa. La superficie commerciale comprendente quella di vendita e non di vendita deve essere reperita tutta all'interno della superficie di lottizzazione infine, i distacchi tra insediamenti non devono essere inferiore a mt. 50; distanza dai confini non inferiore a mt. 10,00; reperibilità delle aree da destinare a parcheggio non inferiore a quanto stabilito dalla L.R. n. 28/99 e Decreto Presid. 11/7/2000. Nelle zone "D3" e commerciali, oggetto di interventi per gli esercizi commerciali, sono vietate costruzioni aventi altra destinazione, quale abitativa, etc. Il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita è subordinato alla redazione di uno studio d'impatto, che può essere anche semplificato per le strutture di vendita di sotto ai 2.500 mq, secondo le direttive contenute negli artt. 6,7,8,9,10 del Decreto Presid. 11/7/2000.
- d) Aree destinate a mercati su aree pubbliche del tipo giornaliero, periodico e fisso. Sono individuate due zone, di cui una ove attualmente si svolge il mercato settimanale e precisamente:
- i. tipo giornaliero e periodico, in via Giudea bassa ed in Via Maddalena 1;
  - ii. non si prevedono aree pubbliche da destinare a mercati tipo fisso.
- e) Centri Commerciali: Si definiscono tali un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente e si dividono in:
- i. mercato coperto: aggregazione di almeno quattro esercizi di vicinato;
  - ii. centro commerciale locale urbano: aggregazione di almeno sei esercizi di vendita con superficie complessiva inferiore a 2.500 mq;
  - iii. grande centro commerciale: aggregazione di almeno otto esercizi di vendita con superficie oltre o 5.000 mq. Si applica la L.R. n. 28/99 e D.P. 11/7/2000.
  - iv. Tali strutture possono essere realizzate nell'ambito delle aree commerciali sopradette e nel rispetto dei relativi limiti.
- f) Inoltre il Comune, oltre alla individuazione delle aree di cui sopra, al fine della valorizzazione commerciale dei centri storici può promuovere la

realizzazione di progetti di valorizzazione commerciale secondo i criteri di cui all'art.13 del Dcreto Presid. 11/7/2000. In questo caso gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, di cui alla legge n. 1°/77, a carico dei frontisti, sono ridotti del 70%. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale s'intende, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera d, della L.R. 22/12/1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili.

- g) Non costituisce superficie di vendita (superficie non di vendita) quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti ( se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di “avancassa”.

#### **Art. 41. Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Per le variazioni di destinazione d'uso degli immobili si applica la L.R. n. 37/85 art. 10. Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.
2. E' sempre possibile previa richiesta al Dirigente dell'area tecnica la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..
3. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.
4. Ove consentita, è autorizzata dal Dirigente dell'area tecnica previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.
5. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dal Dlgs 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, e delle aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.
6. In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le sanzioni previste agli artt. 15 e 17 della L. 28/01/77 n.10 e successive modifiche

ed integrazioni. Restano salve le norme di cui al terzo comma dell'art.10 L. 28/01/77 n.10.

7. La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.
8. La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

#### **Art. 42. Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione e relativa approvazione.
2. Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa comunicazione scritta e perizia giurata del direttore dei lavori fatti salvi i casi in cui occorre la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.
3. La approvazione della variante in corso d'opera deve essere richiesta prima della esecuzione delle opere e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
5. Per le varianti in corso d'opera che non incidono sui parametri edilizi e sulle volumetrie e che non cambiano la destinazione d'uso si applica la D.I.A. (denuncia di inizio attività)

## **CAPITOLO VII**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Art. 43. Inizio dei lavori**

1. L'inizio dei lavori è subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi.
2. Almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesta per iscritto al Comune, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali dev'essere riferita la costituzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi della fognatura pubblica ed i punti di presa dell'acquedotto, l'Ufficio comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.
3. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri trenta giorni, potrà comunicare, a mezzo raccomandata, di iniziare i lavori stessi.
4. Le determinazioni di cui al comma 3, vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.
5. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare, firmato ciascuno delle due parti.
6. Nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.
7. Alle procedure di cui al comma 3 del presente articolo deve partecipare anche il Direttore dei lavori che firmerà anche il verbale di cui al comma 6.
8. Entro 15 giorni dalla richiesta l' U.T.C. deve indicare al proprietario il giorno e l'ora in cui avverrà il sopralluogo.
9. Il proprietario è tenuto a fare trovare il piano di campagna sgombero, pulito e libero da sterpaglie, ma non può effettuare movimenti di terra o altre opere che alterino la superficie e la morfologia del luogo.

#### **Art. 44. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà curata dal Direttore dei lavori. Il Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti può effettuare accertamenti e controlli anche

durante lavori.

2. A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. In caso di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario ed il direttore dei lavori, congiuntamente, sono obbligati a garantire l'incolumità pubblica e privata, l'igiene ed il decoro del cantiere e delle aree circostanti. In caso di accertata inottemperanza si attiverà l'intervento sostitutivo da parte del Comune con rivalsa delle spese, previa diffida ad intervenire entro un congruo termine stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Il confezionamento di malte cementizie e/o conglomerati di vario genere non potrà essere effettuato direttamente sulle pavimentazioni stradali, bensì dovranno essere utilizzati appositi contenitori atti ad evitare il contatto con il suolo pubblico ed il relativo imbrattamento. Il mancato rispetto di tale norma, oltre all'obbligo del ripristino della pavimentazione originaria, comporterà una sanzione pecuniaria variabile da Euro 100,00 a Euro 500,00.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dello intestatario della concessione.
5. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

#### **Art. 45. Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità**

1. Il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.
2. Il Dirigente dell'area tecnica fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 30 giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.
3. Dietro specifica relazione redatta a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dall'Ufficio Sanitario constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e la conformità delle disposizioni contenute nel presente regolamento, e nella concessione edilizia, il Dirigente dell'area tecnica rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi della data di ultimazione dei lavori.
4. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano

stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

5. La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.
6. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale.
7. Inoltre, salvo che non sia applicata, ove possibile, la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28-1-1977 n. 10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:
  - a) non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
  - b) destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
  - c) sostanzialmente difformi dalla concessione.
8. L'abitabilità o agibilità deve essere rilasciata per l'intera opera per cui è stata rilasciata la Commissione Edilizia o l'Autorizzazione non è ammesso il rilascio per solo alcune parti.
9. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause d'insalubrità.
10. Il Dirigente dell'area tecnica entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.
11. Trascorso il termine assegnato, il Dirigente dell'area tecnica notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.
12. Per il rilascio dei certificati d'abitabilità, agibilità si applica la L.R. n. 17/94 art. 3.

#### **Art. 46. Lavori non ultimati in termine utile**

1. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
2. Per la nuova concessione devono ripetersi la documentazione relativi alla sola parte non ultimata nonché il congruaggio dei relativi oneri concessori.

**Art. 47. Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione e in zone urbane di recinzioni, il concessionario è tenuto a richiedere al Dirigente dell'area tecnica la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite, entro 15 gg. dalla richiesta scritta, dal personale del Comune coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori ma sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di picchettatura sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi è redatto verbale in doppia copia che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta, dovrà risultare quanto previsto nelle presenti norme per dare inizio ai lavori.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.
5. Sono escluse tutte le costruzioni e le grotte naturali ed artificiali esistenti nelle zone A e B.
6. In ogni caso, qualsiasi è l'intervento edilizio e anche nel caso di cambi di destinazione d'uso, la preesistenza di tali manufatti va dichiarata e rilevata da un tecnico abilitato con elaborati a scala non inferiore a 1:50 e depositata presso il Comune prima della esecuzione dei lavori.

# TITOLO SECONDO

## DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPITOLO UNICO

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

##### **Art. 48. Parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione e trasformazione consentita dallo strumento urbanistico e dalle presenti norme, in relazione anche alle destinazione d'uso e alla definizione degli elementi, è regolata dagli indici e parametri definiti dalle leggi nazionali e regionali e da quanto specificato di seguito quando non entra in contrasto con le leggi vigenti.

**\* *St = Superficie territoriale***

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

**\* *Sf = Superficie fondiaria = \* Ae = Area edificabile***

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà ( o lotto):

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni ( verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- c) gli spazi finitimi esistenti;
- d) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla amministrazione comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che

sono sottoedificati;

- e) le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'amministrazione comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.
- f) Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

**\* *It = Indice di fabbricabilità territoriale***

Indica il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $S_t$ ).

**\* *If = Indice di fabbricabilità fondiaria***

Indica il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**\* *Vc = Volume del fabbricato***

- a) Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, sommando altresì il volume dei locali interrati che abbiano una superficie utile superiore al 20% della superficie utile del piano terreno del fabbricato.
- b) Nelle zone B, C e residenziali stagionali sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati quando prospettano su suolo pubblico e sono aperti al pubblico transito. In tutte le zone, sono esclusi dal calcolo del volume consentito i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, i sottotetti non abitabili con falde inclinate, in riferimento alle singole zone, ed aventi altezza media inferiore a m 2,70 ed altezza minima non superiore a m 0,50.
- c) Il volume del fabbricato calcolato ai fini del rispetto degli indici di densità fondiaria di zona non può essere utilizzato per la determinazione degli oneri previsti dalla L. 10/78 che invece va calcolato secondo la volumetria effettiva complessiva edificata.

**\* *Su = Superficie utile lorda***

- a) La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e

seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori.

- b) Con esclusione altresì:
- i. dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
  - ii. dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte; delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

**\* *U.T. = Indice di utilizzazione fondiaria***

Indica la massima superficie utile lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ed è espresso in mq/mq.

**\* *Servizi e accessori***

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile:

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;
- f) dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06//1989 n. 236.
- g) La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare se previsto un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.
- h) La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione

edilizia (art.3 della legge 10/1977).

**\* S.u.a = Superficie utile abitabile**

- a) Ai sensi del D.M. 801/1977, art.3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.
- b) La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

**\* S. n. r. = Superficie non residenziale**

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S.n.r.) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

**\* S. c. = Superficie complessiva**

- a) Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ( $S.c. = S.u.a. + 60\% S.n.r.$ ).
- b) La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto della legge 10/1977.

**\* Q = Superficie coperta**

- a) E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati.
- b) Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m **1,50**; le pensiline d'ingresso se non superano i 10,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, semprechè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le aie, le concimaie in zona rurale, i piani caricatori in zona industriali e artigianale.

**\* Rc = Rapporto massimo di copertura.**

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria o area edificabile riferito a tutte le opere edificate

**\*  $S_m$  = Superficie minima di intervento.**

Area minima richiesta o dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti, o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per interventi unitari.

**\*  $H_f$  = Altezza delle fronti**

- a) L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda.
- b) Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:
  - i. lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
  - ii. l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
  - iii. i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
  - iv. i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m 3,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

**\*  $H$  = Altezza del fabbricato**

- a) L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.
- b) Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massima va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone.
- c) Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, vani scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari.

**\*  $H-l$  = Limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale**

- a) Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade pubbliche, dovrà avere un'altezza, misurata per ciascun fronte dell'edificio stesso, non superiore al doppio della larghezza della strada su cui prospetta, purché con le prescrizioni relative al D.M. 14/09/2005.
- b) Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- i. per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e balconi;
  - ii. per strada pubblica l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio ineditato non cintato aperto alla circolazione pedonale;
  - iii. per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto - ii-;
  - iv. per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.
- c) Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.
  - d) Su tutte le strade pubbliche di larghezza inferiore ai metri cinque è consentito costruire edifici non oltre tre piani in elevazione e comunque di altezza massima di metri 10,00 purchè con le prescrizioni relative al D.M. 14/9/2005.
  - e) Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che prospettano su strada inferiore a m 5,00 è consentito costruire edifici non oltre tre piani in elevazione e comunque di altezza massima di m. 10,00 purchè con le prescrizioni relative al D.M. 14/09/2005.
  - f) E' consentito arretrare il fronte dell'edificio a diverse altezze, al fine di renderlo compatibile con la larghezza della strada.
  - g) Lo spazio non cintato antistante l'edificio arretrato, rispetto al ciglio della strada pubblica, si computa ai fini della larghezza stradale.
  - h) Le sopraelevazioni sono ammissibili esclusivamente ove siano compatibili con le larghezze delle strade su cui prospettano; è altresì ammissibile una variazione di altezza, senza il rispetto delle norme del presente punto, qualora sia necessaria per l'abitabilità degli ambienti, sempre che resti immutato il numero dei piani.

**\* *K = Altezza virtuale***

- a) Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio.
- b) L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruitori di contributi ai sensi della legge 457/1978.

**\* *N = Numero dei piani***

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se

abitabili.

**\* Piani fuori terra**

- a) Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto abitabili.
- b) L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 3,00. I piani ammezzati per uffici deve rispettare il Decreto Ministro della Sanità 5/7/1975 e il D. Min. Sanità 9/6/1999 n. 148.

**\* L.m. = Lunghezza massima delle fronti**

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**\* S.s. = Superficie destinata a servizi pubblici**

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, e in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, è conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

**\* S. a. t = Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali**

- a) Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori.
- b) La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.
- c) Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

**\* A.i. = Area di insediamento**

- a) Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la

superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

- b) L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.

**\* VI = Indice di visuale libera**

- a) L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a 5,00 ml; solo nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti.
- b) Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.
- c) Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:
- i. nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
  - ii. nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto: in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci.
- d) Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-window e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono.
- e) Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

**\* Indice di Piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

**\* Mansarde**

Le mansarde quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come

locali abitabili devono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, sia come vero e proprio piano in più.

**\* Seminterrati**

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti per la parte relativa al volume fuori terra.

**\* Piani Cantinati**

- a) I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che la loro superficie non superi del 20% la superficie utile lorda del piano terreno.
- b) I piani cantinati non possono essere destinati a residenza o ad usi connessi con essa (uffici, attività produttive); possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto in un piano urbanistico attuativo e/o dal piano commerciale solo quando abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.
- c) I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m. 2,40.

**\* Posizione degli edifici**

- a) Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo.
- b) Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati.

**\* Isolato**

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

**\* Criteri di misura delle distanze tra edifici**

- a) Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.
- b) La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.
- c) Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m. 1,50.
- d) Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00 è consentito costruire a confine o limitrofo.
- e) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un

piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

- f) Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

**\* *Distacco dai confini e dal ciglio stradale***

- a) Per distacco dai confini e dal ciclo della strada si intende la distanza misurata in orizzontale. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.
- b) Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro oggetto non ecceda m. 1,50.
- c) Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e codice della strada e suo regolamento; per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

## **TITOLO TERZO**

### **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **PARTE PRIMA CENTRO STORICO**

##### **CAPITOLO I**

##### **CARATTERISTICHE DELLE OPERE ANNESSE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI SULLE UNITÀ EDILIZIE**

###### **Art. 49. Integrazione alle categorie di intervento, aspetto e manutenzione degli edifici**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per unità edilizia nel presente Titolo.
2. Per tutti gli interventi indicati negli articoli seguenti potranno essere richiesti gli elaborati progettuali contenenti i particolari costruttivi a scala adeguata con la specificazione dei materiali e dei colori.
3. Per motivi di sicurezza e di igiene, il Dirigente dell'area tecnica può ordinare mediante notifica, il restauro totale o parziale, dei prospetti dei fabbricati, dei porticati e delle recinzioni.
4. Il termine previsto per l'esecuzione delle opere non può superare i mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
5. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

###### **Art. 50. Paramenti esterni, indicazioni generali**

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- a) il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);

- b) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- c) l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno tinteggiato, ringhiere in ferro);
- d) l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

### **Art. 51. Interni, indicazioni generali**

1. Gli interventi devono tendere ad assicurare:
  - a) il mantenimento delle volte reali;
  - b) il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
  - c) il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
  - d) il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
  - e) il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
  - f) il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici;
  - g) il mantenimento delle eventuali grotte, con il rispetto della situazione attuale. Ogni intervento dovrà documentare con perizia giurata di un tecnico lo stato e la consistenza dei vani seminterrati o interrati. Il rispetto della forma e della dimensione di tali manufatti è da intendere come carattere vincolante.
2. Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.
3. I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo.

### **Art. 52. Coperture, indicazioni generali**

1. Gli interventi devono tendere:
  - a) ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque;
  - b) ad uso prevalente, per il manto di copertura delle falde, di tegole a coppi, di tipo siciliano.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo, ovvero in ogni caso deve avere dimensioni ridotte, tali da rendere prevalenti le falde.
3. Sono vietate coperture nella zona storica aventi pendenze superiori al 35%.

### **Art. 53. Adeguamento delle strutture al rischio sismico**

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 3-3-75 in attuazione della legge 2-2-1974 n. 64 e sue successive modifiche ed integrazioni. Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

## CAPITOLO II

### REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTITUTIVI LE UNITÀ EDILIZIE

#### Art. 54. Basamenti

1. Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.
2. Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale.
3. Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura.
4. Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari modanati in mattoni o terracotta, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. Vanno spazzolate le superfici in pietra con apposite spazzole e rivitalizzando i materiali con prodotti protettivi, non formanti pellicola superficiale.
5. I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.
6. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario.
7. Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica e lastre di marmo a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.
8. Con esclusione degli edifici prospicienti piazza Umberto I e via Dante.

### **Art. 55. Cantonali, lesene, cornicioni**

1. Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.
2. Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio. Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale. I sopradetti elementi sono prevalentemente in pietra anche sagomata a faccia vista.
3. Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta o attraverso l'aggiunta di decori o marmi pregiati.
4. Nel primo caso (pietra a faccia vista) hanno funzione portante, nel secondo caso (opera muraria opportunamente predisposta) possono avere funzione portante, nel terzo caso (rivestimenti in marmo) non hanno funzione portante.
5. In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti, lo stesso vale per il marmo.
6. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.
7. Costituisce cornicione di rilevante interesse architettonico la disposizione dei coppi siciliani con ricorsi in mattoni di terracotta sotto la linea della gronda, anche se presenti in edifici di non rilevante interesse monumentale.

### **Art. 56. Porte d'ingresso e portoni**

1. Le porte di ingresso alle abitazioni hanno sovente cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivoltò.
2. La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
3. I portoni di ingresso dei palazzi gentilizi e della borghesia terriera sono prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene.
4. Gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.
5. Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di

ingresso purchè abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolto.

6. Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno eventualmente dipinto secondo la tradizione.
7. Sono ammessi altri materiali purché si integrino con il contesto e non siano luccicanti e non producano riflessi.

#### **Art. 57. Finestre**

1. Le finestre delle abitazioni presentano frequentemente cornici in pietra, o in intonaco.
2. La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
3. Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi siciliani opportunamente sagomati con un toro a sezione semicilindrica nella parte sporgente a vista sul prospetto.
4. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici del repertorio delle figure.
5. Sia le finestre che i balconi devono essere in legno eventualmente dipinto secondo la tradizione.
6. Sono ammessi altri materiali purchè si integrino con il contesto, non siano luccicanti e non producano riflessi.

#### **Art. 58. Balconi**

1. I balconi o terrazzi pensili aperti sporgenti dal fronte stradale possono costruirsi solo ad un'altezza superiore di m.4,00 dal piano di strada o mt. 3,50 dal marciapiede; essi possono aggettare su area pubblica non più di 1/10 della larghezza della strada. Nelle strade di larghezza fino a m 3 non sono permessi balconi che sporgono sul suolo stradale più di cm 50.
2. Nel caso di ricostruzione i balconi dovranno uniformarsi al presente disposto, e comunque non spogeranno più del sottostante marciapiede.
3. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino inferiore di mt. 3,00.

4. I balconi esterni o ballatoi interni originarii vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.
5. Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permette il mutare della quota originaria del calpestio del balcone.
6. Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione, caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente contesto.
7. Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro.
8. E' fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio o in muratura; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite, così come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione ordinaria.

#### **Art. 59. Infissi**

*(abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

#### **Art. 60**

##### **Murature, intonaci e colori**

1. L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrati, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.) la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.
2. Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.
3. Le murature in mattoni a faccia vista, dopo opportune opere di consolidamento, vanno liberate da intonaci o rivestimenti non originari, integrate negli elementi mancanti o deteriorati, e la superficie spazzolata e trattata con appositi prodotti

non formanti pellicola superficiale.

4. Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (dove necessario), picconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.
5. In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.
6. Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia, e terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali. Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.
7. È facoltà della C.E. di richiedere in sede di esame, dai progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni di tinte e dei rivestimenti.

#### **Art. 61. Sopraelevazioni**

*(Abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

## **CAPITOLO III**

### **ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI**

#### **Art. 62. Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche**

1. Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.
2. Nei casi di intervento complessivo i fili telefonici, elettrici, e condotte di acque bianche, dovranno essere sistemati in appositi cavidotti realizzati sul prospetto dell'edificio o, se possibile, al disotto del piano viario. I pluviali devono essere accompagnati fino al piano stradale.
3. In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

#### **Art. 63. Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua**

1. Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.
2. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticale) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, o in rame.
3. E' permesso l'uso di materiali ceramici colorati con verde ramina tradizionale.
4. Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc).
5. Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.
6. I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.
7. I serbatoi esistenti nel caso di interventi anche ordinari vanno tolti e collocati come prescritto al comma precedente.

#### **Art. 64. Servizi igienici**

1. I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.
2. I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

#### **Art. 65. Impianti di riscaldamento**

1. Gli impianti di riscaldamento devono seguire le norme regolanti la materia. Particolare cura deve essere rivolta all'inserimento dei tubi di adduzione e delle piastre irradianti e ciò nel rispetto delle opere murarie e di eventuali decori interni.
2. Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità ed agibilità di cui all'art. 17 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.
3. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi o regolamenti vigenti.
4. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungati almeno un metro al di sopra del tetto terrazza.
5. La fuoriuscita di fumo viene regolata secondo le norme del codice civile.

#### **Art. 66. Accesso dei veicoli**

1. Nelle zone B e C e in tutte le altre zone omogenee vanno rispettate le norme previste per i fabbricati di nuova costruzione. Per ciò che concerne la trasformazione di vecchi vani in garage è possibile solo se l'apertura è già realizzata e se è compatibile con la partitura della facciata e con le norme antisismiche. Non è previsto che venga rispettato quanto normato per le zone B e C per ciò che riguarda larghezza e distanze.

2. Non è possibile realizzare rampe di accesso né scivoli che occupino suolo pubblico.
3. Nel centro storico per i fabbricati esistenti l'altezza minima per i piani terreni per autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico può essere pari a quella effettivamente esistente.

**Art. 67. Distanza minima tra pareti finestrate**

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, in centro storico le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

## **CAPITOLO IV**

### **ARREDO URBANO**

#### **Art. 68. Pavimentazioni stradali, marciapiedi, muretti e ringhiere**

1. Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso.
2. Le strade carrabili secondarie e in particolar modo le strade, a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.
3. Per le strade che si avvicinano ai margini del centro storico e per le gradonate site in analoghe aree e che superino nella pedata i cm. 40 è possibile sostituire il selciato o il basolato con acciottolato riquadrato da basole.
4. I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto. L'eventuale malta utilizzata per la saturazione dei giunti deve essere opportunamente rimossa dalla superficie dei ciottoli o dei selci o delle basole, e non deve in nessun caso essere preponderante rispetto alla superficie dei ciottoli, dei selci e delle basole.
5. I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le faccie viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso. In ogni caso non sono ammesse mattonelle di asfalto, Klinker, conglomerato cementizio, concretelle e similari.
6. I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista con trama muraria tradizionale con esclusione del mosaico.
7. Le ringhiere devono essere eseguite in ferro o con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

#### **Art. 69. Illuminazione**

1. La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.
2. Le strade di dimensione inferiore ai ml. 6 possono avere luci a mensola eseguite

secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso.

3. Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo, vanno conservate e, se il caso, restaurate.
4. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonchè le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo.
5. Non è consentito l'uso di lampade sospese su fili posti trasversalmente alla strada.

#### **Art. 70. Numeri civici e toponomastica**

1. La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da mattonelle in ceramica.
2. I nomi delle strade e delle piazze sono in bleu su base bianca e un profilo di cornice in bleu. I numeri civici sono in bianco su base bleu e un profilo di cornice di colore bianco.
3. Le mattonelle presentano gli angoli smussati.
4. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese dell'assegnatario e sotto il Controllo del Comma.
5. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.
6. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
7. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.
8. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
9. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2,00 m. a 3,00 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
10. L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

### **Art. 71. Insegne dei negozi e targhe**

1. Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.
2. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.
3. Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.
4. Non sono ammesse scritte e zebrate a vernice nei muri di facciata.
5. Le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi devono, se multipli, essere montate con appositi e decorosi portatarghe debitamente approvate dalla Amministrazione comunale.
6. Le targhe predette, se illuminate, devono essere applicate almeno a mt. 1,60 da terra ed avere sporgenza massima di cm 4,00 con apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno.

### **Art. 72. Edicole Votive**

1. Costituiscono a tutti gli effetti elementi di arredo urbano le edicole votive, i chioschi e gli elementi sacri posti su facciate di edifici, ai bordi delle strade, in nicchie o costruzioni autonome in tutto il territorio comunale. Esse vanno tutelate e salvaguardate come momenti significativi testimonianti la memoria storica della cultura popolare e religiosa.
2. Ogni intervento su questi elementi deve essere pertanto finalizzato alla loro conservazione e deve perciò configurarsi come un atto rivolto alla sua preservazione nel tempo; sono ammessi quindi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.
3. Gli elementi che formano tali oggetti vanno curati e trattati secondo la loro composizione e natura; le immagini e le raffigurazioni pittoriche; gli affreschi e gli elementi statuari non possono essere alterati, né rimossi, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell'area tecnica.
4. Se fanno parte di muri, edifici, manufatti edilizi, gli interventi ammessi sul supporto esterno devono comunque prevedere la loro tutela e salvaguardia. Non é possibile pertanto rimuoverli o abatterli. In casi particolari é possibile la

rimozione, salvo la ricostruzione dell'elemento, e previa autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell'area tecnica.

5. E' possibile costituire nuove edicole votive, nicchie ed elementi sacri, previa autorizzazione del Dirigente dell'area tecnica e a condizione che siano organicamente inseriti nel contesto edilizio ed urbano.

### **Art. 73. Oggetti ed elementi di arredo**

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc.) deve essere ispirato alle forme di maggiore semplicità possibile. E' preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

## **PARTE SECONDA**

### **LA CITTÀ E IL TERRITORIO APERTO, CON ESCLUSIONE DEL CENTRO STORICO**

#### **CAPITOLO I**

##### **ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

###### **Art. 74. Campionatura**

1. E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere in - sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

###### **Art. 75. Aspetto e manutenzione degli edifici**

1. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.
4. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
5. Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Dirigente dell'area tecnica, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

6. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 76. Aggetti e sporgenze**

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
  - a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
  - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è privata.
2. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad una altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,00 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello del profilo dell'aggetto.
3. Il basamento dei fabbricati non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.
4. Sono vietati i gradini sporgenti nelle strade, o in luoghi di uso pubblico, salvo specifiche autorizzazioni dell'Autorità comunale.
5. Sono vietati i cavalcavia e gli archi che attraversano le strade e qualunque altra opera che alteri la continuità dell'allineamento stradale e ingombri il suolo e l'area pubblica.

#### **Art. 77. Balconi**

1. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente alle seguenti condizioni:
  - a) l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto;
  - b) tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
2. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di m 1,50.
3. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle nuove costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 16,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

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

#### **Art. 78. Infissi e serramenti**

1. Nei fabbricati che limitano con le vie, le porte dei piani terreni e i cancelli non possono farsi aprire verso l'esterno, su area delle strade; le finestre del piano terreno non possono essere munite di persiane o serramenti che si aprono all'esterno verso la strada ad un'altezza minore di m 3,20 dal suolo.
2. Le finestre, i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar passaggio alla luce non possono essere munite di carta, di tela o di altre simili materie, ma di serramento con vetri o cristalli.
3. Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura e le persiane delle finestre dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono e decente stato e sempre con tinta uniforme per l'intero singolo caseggiato.

#### **Art. 79. Arredo urbano**

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'area tecnica.
2. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
3. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.
4. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità.
6. Ove non ottemperino il Dirigente dell'area tecnica potrà ordinare la rimozione a loro spese.

7. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, il Dirigente dell'area tecnica ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.
8. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.
9. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Dirigente dell'area tecnica può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
10. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.
11. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente dell'area tecnica potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.
12. Ubicazioni d'insegne:
  - a) Le insegne dovranno essere collocate in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.
  - b) Potranno essere ammesse scritte a lettere staccate quando esse facciano parte della composizione architettonica delle facciate.
  - c) Non sono ammesse scritte e zebbrature a vernice sui muri di facciata.
  - d) Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicante il nome delle vie e delle piazze.
  - e) L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a norma di legge a carico del richiedente.
  - f) I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
  - g) Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte

della parte all'uopo destinata.

13. Insegne luminose:

- a) le insegne luminose non devono ostacolare la chiara visione delle targhe viarie e di quelle per le segnalazioni viabilistiche.
- b) Sia quelle aderenti alla facciata come quelle a bandiera, non devono avere colori semaforici se poste a quota inferiore a m 8,00 da terra; quelle con impianto a variazione di colore alternata sono consentite solo a quota superiore a m 10.00.
- c) È vietata qualsiasi sorgente luminosa che produca abbagliamento.
- d) Le armature delle insegne luminose dovranno avere consistenza tale da non deturpare l'aspetto decorativo dei fabbricati a cui verranno applicate.
- e) Le insegne luminose a bandiera sono consentite esclusivamente con la parte inferiore a quota superiore a m 4,00 da terra con sporgenza massima di m 1.00 dal filo di fabbrica, e comunque non oltre la verticale corrispondente al doppio del marciapiede.
- f) Nelle località di particolare interesse ambientale le insegne e la pubblicità luminose da collocarsi al di sopra della gronda o dell'attico, dovranno avere la struttura invisibile e dalla strada durante le ore diurne.
- g) Per le insegne di pubblico interesse l'Amministrazione si riserva una opportuna normativa.
- h) In ogni caso dovranno essere osservate le norme del codice della strada in merito alle insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari.

14. Tende solari:

- a) Senza apposita autorizzazione è vietato il collocamento di tende sporgenti su suolo pubblico.
- b) Tutte le tende dovranno essere mantenute ad una altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede e non devono ostacolare la chiara visione delle targhe viarie e di quelle per le segnalazioni viabilistiche. Non sono ammesse le prospicienti direttamente sul piano stradale.
- c) La sporgenza della tenda a padiglione sarà stabilita caso per caso in relazione alla larghezza della strada e dei marciapiedi e potranno anche non essere permesse quando vi ostino ragioni di viabilità.
- d) È proibita l'apposizione di tende con agganciamenti e manovre aventi carattere di provvisorietà.
- e) Le tende debbono essere mantenute in stato decoroso.

**Art. 80. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invio di pagamento, in difetto si procede in via forzosa.

**Art. 80 bis. Facoltà di revoca**

1. Il Dirigente dell'area tecnica ha facoltà di revocare la concessione per targhe o scritte che comportino occupazione o sporgenza su suolo pubblico, qualora tale sporgenza non risulti espressamente approvata o quando del progetto approvato tale sporgenza non era rilevabile.
2. Il Dirigente dell'area tecnica potrà parimente revocare la concessione quando la sporgenza non sia compatibile con la esigenza di viabilità, visibilità, e simili, o quando la sporgenza stessa abbia provocato reclami che risultino fondati.
3. Nelle località di interesse ambientali resta impregiudicata la facoltà del Dirigente dell'area tecnica di ordinare la rimozione di quelle insegne che, per deperimento o altra causa, non presentano più un aspetto decoroso o garanzia di sicurezza.
4. Nelle ipotesi previste dai commi precedenti dovrà essere data alla parte un preavviso di 30 giorni per la rimozione.

**Art. 80. Sanzioni per esposizione abusiva**

1. Il Dirigente dell'area tecnica, in pregiudicata l'azione penale, spedisce alla parte diffida a rimuovere l'insegna e la pubblicità esposte alla vista del pubblico senza prescritta autorizzazione o eseguita in modo difforme dal disegno approvato.

2. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Dirigente dell'area tecnica emetterà ordine di rimozione d'ufficio che verrà eseguito a spese della parte ed a mezzo di agenti comunali o appaltatori designati.
3. I residuati della rimozione (tabelle-tubi-supporti etc.) ove possibile, verranno consegnati al proprietario redigendone verbale presso la sua sede; in caso di difficoltà verranno trasportati presso le depositarie comunali.
4. La nota delle spese per la rimozione d'ufficio verrà riscossa con la procedura coattiva a norma di legge.

### **Art. 81. Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere**

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.
3. Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso con esclusione delle strade in centro storico dove si applicano le specifiche norme.
4. Le strade carrabili secondarie e in particolare modo le strade, a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.
5. Per le strade per i percorsi e gli spazi pedonali e per le gradonate che superino nella pedata i cm. 40 è possibile prevedere il selciato o il basolato l'acciottolato riquadrato da basole. I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto.
6. I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; se sono adiacenti a strade asfaltate, possono essere mattonellati.
7. I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.
8. Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

### **Art. 82. Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche**

1. Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.
2. Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.
3. In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

### **Art. 83. Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale**

1. Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
2. Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.
3. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, o in rame.
4. E' permesso l'uso di materiali ceramici colorati con verde ramina tradizionale.
5. Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc.).
6. I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

### **Art. 84. Servizi igienici**

1. I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'edilizia esistente del territorio comunale, nei casi

in cui è ammessa la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

2. I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

#### **Art. 85. Arredo dei posteggi pubblici**

1. I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.
2. Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.
3. La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.
4. In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.
5. Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

## CAPITOLO II

### ACCESSI E FRUIBILITÀ

#### **Art. 86. Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

1. L'accesso dei veicoli, dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni, è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
  - a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
  - b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabile per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
  - a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m. e superiore a 6,50 m.;
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m. e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1,00 m.
4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
  - a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
  - b) tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,50 m., per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio

riservato ai pedoni.

5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonchè i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
6. Devono in ogni caso essere rispettate le norme del Nuovo Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.
7. Nelle zone B e C e in tutte le altre zone omogenee vanno rispettate le norme previste per i fabbricati di nuova costruzione. Per ciò che concerne la trasformazione di vecchi vani in garage è possibile se è compatibile con la partitura della facciata e con le norme antisismiche. Non è previsto che venga rispettato quanto normato per le zone B e C per ciò che riguarda larghezza e distanze.
8. Non è possibile realizzare rampe di accesso né scivoli che occupino suolo pubblico.
9. Sono ammessi portoni tradizionali o porte basculanti.

**Art. 87. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina**  
*(abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

**Art. 88. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti**  
*(abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

**Art. 87. Collocazione di serbatoi idrici**

1. Nelle zone A e B è vietato collocare serbatoi idrici sui tetti dei fabbricati.
2. Nel caso che i serbatoi idrici non possono trovare collocazione all'interno delle costruzioni, gli stessi, in via eccezionale, possono essere collocate nella parte del tetto di copertura che non prospetta sulla strada pubblica e dovranno essere rivestite con pietra informe e tetto di copertura a pendenza unica nel verso del tetto del fabbricato.
3. Per i serbatoi esistenti sui tetti di copertura, il Sindaco, ove il serbatoio stesso deturpi il fabbricato e l'ambiente circostante, previo parere dell'U.T.C e N.O. della Soprintendenza ai BB.AA.CC.; ove l'immobile ricada in zona vincolata ex D.L. 41/2004, potrà ordinare la rimozione o l'adeguamento alle norme di cui sopra.

### **Art. 88. Ponteggi mobili e fissi**

I ponteggi mobili e fissi che vengono collocati nelle strade pubbliche per le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei fabbricati dovranno essere rimossi entro breve tempo, che non potrà superare il tempo che, per ciascun lavoro, sarà assegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## CAPITOLO III

### NORME IGIENICHE

#### Art. 89. Requisiti di legge

Tutti i locali di abitazione debbono avere i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle leggi sanitarie e dalle istruzioni ministeriali 20-06-1896 e sue successive modifiche con decreto Ministeriale 5 luglio 1975. In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito dai successivi articoli.

#### Art. 90. Spazi interni agli edifici

1. Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro:
  - a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
  - b) chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;
  - c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale;
  - d) ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale linea libera davanti ad ogni finestra è superiore a 3 volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00;
  - e) cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ogni finestra è superiore a m 6,00 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.
2. Negli spazi interni definiti come “ampi cortili” e “patio” possono affacciare ambienti da qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni, un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
3. Negli spazi interni definiti come “cortili” posso affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali

igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, etc.

4. Non sono consentiti nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritto. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.
5. Non sono consentiti i muri di recinzione, di zone del cortile.
6. Negli spazi interni definiti come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.
7. Tutti gli spazi interni debbono essere accessibili da locali di uso comune.
8. Nelle chiostrine deve essere assicurato in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonate ove previste o ammesse dal P.A.R.F. .

#### **Art. 91. Distanze minime tra pareti finestrate**

Senza pregiudizio per le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G., le distanze minime tra fabbricati sono stabilite come segue:

- a) ZONA A): Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, in centro storico le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- b) ZONA B): per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono esclusi gli edifici per i lotti interclusi in cui è previsto il rispetto delle sole norme del Codice Civile.
- c) ZONA C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

#### **Art. 92. Uso dei distacchi tra fabbricati**

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento

delle acque.

### **Art. 93. Scarichi e convogliamento acque luride**

1. Ogni acquaio, lavabo, bagno o gabinetto dovrà avere il proprio sifone idraulico e deve essere dotato di acqua corrente. I collettori discendenti di acque luride saranno provvisti di sifone idraulico successivamente ad ogni attacco di tubo di scarico che vi converge. Detto sifone può essere posto ad ogni piano di fabbricato successivamente alla serie di attacchi di ciascun appartamento.
2. I condotti di scarico saranno formati da tubi cilindrici di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con congiunture ermetiche.
3. I tubi collettori non dovranno avere diametro interno inferiore a m 0.12, la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso, ma non mai minore all'uno per cento, e dovranno essere allacciati alla fogna stradale, secondo lo specifico regolamento.
4. Non è consentita nell'ambito urbano la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti il loco.

### **Art. 94. Acque piovane – Grondaie e pluviali**

*(abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

### **Art. 95. Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie**

1. Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui a presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.
2. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
3. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di

competenza.

#### **Art. 96. Scale**

1. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.
2. La struttura delle scale interne di un edificio collettivo deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo fra due piani.
3. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelli del vano corsa degli ascensori devono essere in muratura piena, laterizi pieni o di calcestruzzo di cemento.

#### **Art. 97. Fabbricati in terreni con forte pendenza**

1. Nelle costruzioni fatte dove il terreno è a forte pendenza e vengono effettuati tagli o sbancamenti a mezza costa, è proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come muri perimetrali delle abitazioni. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di cm 80 e non superiore a cm 100.
2. In tutti i casi in cui sono previste delle intercapedini indipendentemente dal sito e della pendenza del terreno, la larghezza massima netta è fissata in cm. 100.

#### **Art. 98. 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 impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da

assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### **Art. 99. Piani seminterrati**

1. 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 hanno una altezza netta non inferiore a m. 3,00; se la quota del soffitto sia in media m 1,20 più alta della quota del marciapiede; Se esiste una intercapedine praticabile con una cunetta posta ad una quota più bassa del pavimento; se il pavimento posa su un vespaio areato o su altro piano e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.
2. Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq 0,80 con il lato inferiore posto ad almeno cm 30 sul livello del marciapiede.

#### **Art. 100. Piani terreni**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario, o avere il pavimento più elevato dal piano stradale di almeno 30 cm; questo spazio sarà utilizzato come vespaio eseguito con solaio. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.
2. I piani terreni adibiti a box possono avere altezza utile interna netta non inferiore a mt. 2,40. Tale destinazione deve essere riportata nella concessione edilizia e va registrata e trascritta con carattere vincolante a carico del proprietario.
3. I piani terreni adibiti ad autorimessa pubblica, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 se realizzati in nuove costruzioni.
4. Nel centro storico per i fabbricati esistenti l'altezza minima per i piani terreni per autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico può essere pari a quella effettivamente esistente.

#### **Art. 100. Piani sottotetto**

*(abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

#### **Art. 101. Terrazze**

1. Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficienti per un pronto scarico delle acque piovane.
2. Il loro pavimento ad esclusione degli edifici esistenti in C.S. non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili, che abbiano accesso sulle terrazze stesse.
3. Tra il solaio della terrazza ed il soffitto dei vani sottostanti abitabili vi dovrà essere sempre quanto previsto per i locali sottotetto.

### **Art. 102. Coperture**

*(abrogato dall'emendamento n° 2 del 26/10/04)*

### **Art. 103**

#### **Piani sottotetto e soppalchi**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria (spessore minimo cm 15), o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.
2. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
3. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
4. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione dell'aria e, fermo restando alcuni punti di contatto di natura strutturale, il piano di calpestio del soppalco deve essere staccato dalle pareti del locale circostante almeno per tre lati.
5. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

### **Art. 104. Gabinetti a locali igienici**

1. Tutti gli alloggi devono essere dotati almeno di una stanza da bagno. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da

- bagno o doccia, lavabo.
2. Per le camere affittate separatamente dovrà esservi almeno un gabinetto e un lavabo con bagno o doccia per ogni gruppo di 3 camere situate allo stesso piano.
  3. I locali destinati a dormitori, a convitti ed educandati, avranno almeno un gabinetto per ogni 6 persone.
  4. Per gli alberghi saranno osservate le disposizioni dell'art.5 del regolamento del 24 maggio 1935, n.1102.
  5. Ogni bottega o pubblico esercizio deve essere dotato di un gabinetto con lavabo ed acqua corrente a servizio esclusivo della bottega o del pubblico esercizio.
  6. Ogni industria, officina o bottega artigiana avrà almeno un gabinetto ed un lavabo ogni 6 persone.
  7. Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, in conformità alle vigenti leggi, da esprimersi in sede di esame del progetto, potranno essere consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.
  8. Ai gabinetti e alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, quand'esse fossero anche provviste di anticesso.
  9. Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai cessi per mezzo di un corridoio o mediante anticessi.
  10. Il pavimento e il rivestimento delle pareti di essi fino all'altezza di almeno m 1,50, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabili.
  11. Le pareti che dividono i gabinetti dagli altri locali, dovranno avere lo spessore  $\geq$  di m 0,10.
  12. I vasi da cesso dovranno essere muniti di sifone a chiusura idraulica e di cassetta a cascata o a zaino o da incasso, capace di cacciare non meno di litri 8 di acqua per volta; esse dovranno essere dotate di acqua corrente.
  13. Gli orinatoi saranno dotati di una quantità sufficiente di acqua.
  14. Per ciò che concerne i requisiti igienici e tecnologici si rimanda quanto previsto in capitoli specifici delle presenti norme.

#### **Art. 105. Norme comuni a tutti i piani abitabili**

1. In tutti i piani abitabili con esclusione degli edifici in C.S. la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere

apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale altezza si riferisce ad altezze uguali o superiori a m 2,70; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3,00 a m 2,70 intendendosi per tale misura il minimo assoluto. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio, soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superfici inferiori a m 7,20.

2. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 4,00, i vani abitabili non inferiore a mq 8,00.
3. Negli alloggi deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.
4. Nelle nuove costruzioni le stanze da letto debbono avere una superficie abitabile minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 per due persone.
5. Ogni alloggio deve essere dotato di un alloggio di soggiorno di almeno mq.14. Ogni alloggio deve avere un bagno con tre pezzi sanitari e con una superficie abitabile non inferiore a mq.2,5.
6. Il monocale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq 30,5.
7. Il bivano adibito ad abitazione deve avere una superficie minima di mq 40.
8. La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata per i locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.
9. Nelle mansarde, nei sottotetti e nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m. fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale.
10. L'altezza media può essere ridotta:
  - a) a 2,40 m., nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
  - b) a 2,20 m., negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.
11. La conservazione delle minori altezze esistenti e in particolare nelle zone A può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti .

#### **Art. 106. Fabbricati nel territorio aperto**

1. I fabbricati nel territorio aperto debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
2. In ogni caso 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 15,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del fuoco.
3. I ricoveri per animali devono essere provvisti di finestre aventi una superficie complessiva non inferiore al ventesimo della superficie del pavimento; tali finestre non possono essere aperte a distanza inferiore a m 7,00 in linea orizzontale, da qualunque finestra di locale di abitazione.
4. Il pavimento deve essere costruito con materiale bene connesso impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinati verso un canaletto impermeabile di scolo a superficie liscia a conveniente distanza dalla mangiatoia, il quale adduca il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
5. Le pareti devono essere intonacate con cemento fino alla altezza di m 2,00 dal pavimento e colorate con tinta adatta a tenere lontano le mosche. Le stalle devono avere anche una cubatura di almeno mc 20 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 10 per ogni capo piccolo, con altezza minima di m 3,00 può essere consentita una cubatura inferiore su parere motivato dell'Ufficiale Sanitario.
6. Le stalle e le scuderie saranno situate in modo da distare almeno m 15,00 da ogni presa d'acqua potabile e da locali di vendita e deposito di sostanze alimentari e bevande.
7. Tutte le stalle per bovini ed equini, adibite a più di cinque capi adulti devono essere provvisti di concimaia; questa deve essere situata a distanza non minore di m 20,00 dalla abitazione o da pozzi di acqua potabile e non minore di m 10,00 dalle stalle.
8. La concimaia deve essere costruita con il fondo e le pareti impermeabili.
9. Le recinzioni dei fondi rustici se costruite da parti in c.l.s. o comunque realizzate

con muri e manufatti con caratteri stabili e permanenti devono arretrarsi dal ciglio stradale di m 1,50 e devono garantire in ogni caso, una buona visibilità. Tale norma va applicata per le strade vicinali, comunali, interpoderali e comunque di interesse comunale.

10. In zona agricola è consentito recintare i fondi rustici con muretti aventi faccia vista in pietrame informe e dell'altezza non superiore a mt. 2,00. Ove i muretti di recinzione sono esistenti, a protezione del fondo, gli stessi possono essere elevati fino ad un'alteza non superiore a mt. 2,00 e rivestiti con pietra informe.

## CAPITOLO IV

### NORME TECNOLOGICHE

#### **Art. 107. Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche**

1. Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.
2. I requisiti normali sono i seguenti:
  - a) termici e igrotermici;
  - b) illuminotecnici;
  - c) acustici;
  - d) relativi alla purezza dell'aria;
  - e) relativi ai servizi tecnologici;
  - f) relativi alla fruibilità;
  - g) relativi alla sicurezza;
  - h) relativi alla impermeabilità e secchezza;
  - i) relativi alla durabilità;
  - j) energetici ed ecologici.
3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.
4. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.
5. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge.
6. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

#### **Art. 108. Requisiti termici e igrotermici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

2. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C.
3. Temperature maggiori possono essere previste:
  - a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
  - b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
  - c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.
4. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
5. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 17 °C.
6. La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:
  - a) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
  - b) 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.
8. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

#### **Art. 109. Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
  - a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - e) gli spazi di cottura;
  - f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
  4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
  5. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.
  6. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art. 110. Requisiti acustici**

1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.
5. In zone particolarmente rumorose, il Dirigente dell'area tecnica può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
6. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;
  - b) pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
  - c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.
7. Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Dirigente dell'area tecnica può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.
8. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
9. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB(A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB(A) se è discontinuo.
10. Nei casi in cui è previsto bisogna rispettare quanto previsto nella Circolare Regionale dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 20/08/91 prot. n.52126, nonché delle altre disposizioni di legge nazionali e regionali.

#### **Art. 111. Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Devono fruire di aerazione almeno attivata:
  - a) i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturale e ricreative, i pubblici servizi;
  - b) i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
  - c) i locali anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono

- fruire di adeguata aerazione naturale;
- d) gli spazi di cottura.
4. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
  5. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
  6. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.
  7. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
  8. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:
    - a) aerazione continua 6 mc/h;
    - b) aerazione discontinua 12 mc/h.
  9. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

#### **Art. 112. Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
  - a) eventuale aerazione attivata;
  - b) riscaldamento;
  - c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  - e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
  - f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
  - g) protezione dagli incendi.
2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
  - a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione

- esclusi;
- b) distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
  - c) espulsione dei gas combustibili.
3. Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
  4. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
    - a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
    - b) i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

#### **Art. 113. Requisiti relativi alla fruibilità**

1. I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
4. Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
8. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
9. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

10. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
11. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
12. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
13. Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

#### **Art. 114. Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
4. La loro altezza non deve essere minore di 1,10 m.
5. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
6. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
7. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
8. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
9. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
10. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla

circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

11. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Dirigente dell'area tecnica, sentita la Commissione edilizia.
12. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
13. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
14. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

## **CAPITOLO V**

### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA**

#### **Art. 115. Manutenzione delle aree**

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
2. Il Dirigente dell'area tecnica potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 116. Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
  - a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le assenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
  - b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.
4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

### **Art. 117. Depositi su aree scoperte**

1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
2. La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l'ubicazione, l'entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta e ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta.
3. Il Dirigente dell'area tecnica potrà rilasciare l'autorizzazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento indicando chiaramente i limiti, la durata e l'entità.
4. Allo scadere del termine se l'autorizzazione non è rinnovata l'area dovrà essere liberata dal deposito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente, salvo diverse indicazioni contenenti nel provvedimento di autorizzazione.
5. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente dell'area tecnica potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Art. 118. Tabelle di affissione e corpi illuminanti**

Il Comune ha facoltà di collocare per servizio pubblico, sui muri esterni degli edifici pubblici e privati, e senza pagare alcun compenso ai proprietari degli immobili, oltre alle tabelle delle vie e dei numeri civici, le lapidette dell'altitudine del luogo, le tabelle per l'affissione degli avvisi pubblici, i fanali della pubblica illuminazione, le loro mensole di sostegno, i fili per la luce elettrica, a condizioni però di non creare pregiudizio o danno per gli edifici.

### **Art. 119. Recinzione di angoli morti**

Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici, in seguito a voto della Commissione edilizia, il Dirigente dell'area tecnica potrà disporre l'esecuzione delle opere che siano giudicate necessarie per impedire inconvenienti contro il decoro, l'igiene e la sicurezza.

### **Art. 120. Rimozione di tabella e di recinzioni comunali**

1. É vietato ai rispettivi proprietari di immobili di rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.

2. Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'autorità Comunale.
3. Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiate le tabelle o le opere previste dai due articoli precedenti, esse dovranno essere ripristinate e restaurate a cura e spese del proprietario dell'edificio.

## CAPITOLO VI

### NORME DI BUONA ESECUZIONE

#### **Art. 121. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### **Art. 122. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente dell'area tecnica, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi, di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.
4. Nelle caso di opere con puntelli e organi metallici di consolidamento per lavori di consolidamento provvisorio, la durata degli interventi non può essere superiore a mesi due.
5. Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà a norma di legge d'Ufficio.
6. Gli edifici devono essere risolti in un contesto unitario architettonico in ogni loro parte impiegati materiali duraturi con esclusione di quelli facilmente degenerabili chimicamente e fisicamente.
7. È vietato collocare tubazioni di qualsiasi genere sulle facciate verso strada, con esclusione dei pluviali, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

## **CAPITOLO VII**

### **USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

#### **Art. 123. Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente dell'area tecnica, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
2. Il Dirigente dell'area tecnica, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al manufatto che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.
3. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze.
4. E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogna o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente dell'area tecnica, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
5. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
6. Il Dirigente dell'area tecnica potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.
7. Il concessionario, oltre al pagamento della tassa ove prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
8. Per tutti i casi sopraindicati

la richiesta dovrà contenere l'ubicazione, la superficie da occupare, la durata, la causale e le condizioni e le modalità di occupazione del suolo. Alla domanda sarà acclusa una planimetria in scala adeguata dell'area di cui si richiede l'occupazione.

#### **Art. 124. Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Dirigente dell'area tecnica i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
3. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Dirigente dell'area tecnica ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 125. Uso di discariche e di acque bianche**

1. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.
2. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
3. E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## **CAPITOLO VIII**

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

#### **Art. 126. Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori**

1. Le opere sul fronte stradale debbono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziati appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada; essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione entro i termini stabiliti dalla concessione.
2. In caso di forza maggiore dovesse essere necessaria una temporanea sospensione, la stessa non potrà essere superiore a giorni 20; in tal caso il proprietario dovrà sempre assicurare l'incolumità e la viabilità.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Dirigente dell'area tecnica, il quale, sentito il tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario la concessione.

#### **Art. 127. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) cognome e nome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
  - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
  - e) una sezione schematica dell'edificio indicarne il numero dei piani in progetto.
2. La tabella di dimensioni di m.0,75 x 1,50 deve altresì contenere l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia. La tabella e le scritte

sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

3. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.
4. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
5. Il Dirigente dell'area tecnica potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:
  - a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
  - b) si tratta di lavori esclusivamente interni;
  - c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
  - d) ostino ragioni di pubblico transito.
6. Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costruire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### **Art. 128. Ponti e scale di servizio**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Dirigente dell'area tecnica potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

**Art. 129. Scarico dei materiali - Demolizioni –  
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere, quando ciò sarà necessario, i materiali stessi dovranno essere calati entro cofani, secchi o appositi canali chiusi.
2. Durante i lavori, dovrà essere sempre evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
3. Nelle opere di demolizione è vietato gettare tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi. Tali materiali devono essere calati con le dovute precauzioni entro recipienti od incanalati entro appositi condotti.
4. Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare scuotimento del terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché eccessive sollevamento di polvere.
5. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
6. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Dirigente dell'area tecnica e qualora non intralci il pubblico transito.
7. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
8. Nelle prove di resistenza dei solai, travi, impalcature e simili si dovranno adottare tutte le cautele che vadano ad allontanare ogni pericolo per le persone.
9. Per i solai in c.a. non si potranno eseguire senza la costruzione di una armatura di presidio.
10. In ogni caso si dovranno prendere delle precauzioni atte a prevenire la conseguenza di eventuale rovina dalle parti che si provano.
11. Per i lavori di scarico in greggio ed aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento.

12. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadaccature e rivestimenti compresi o parziali dovranno avere una inclinazione adeguata, in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

#### **Art. 130. Responsabilità degli esecutori di opere**

1. L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il direttore dei lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.
2. Il Dirigente dell'area tecnica potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **Art. 131. Rimozione delle recinzioni**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
2. In ogni caso, trascorso, un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.
3. In caso di inadempienza il Dirigente dell'area tecnica potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 132. Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. La tabella di dimensioni di m 0,75 x 1,50 deve altresì contenere l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi nonché dei N.O. rilasciati dagli altri Uffici o Enti competenti e necessari.
3. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi

prescritta per legge o dal presente regolamento.

4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
6. E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
7. Il Dirigente dell'area tecnica, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 133. Chiusure di aree edificabili**

1. Il Dirigente dell'area tecnica può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano aspetto decoroso e altezza minima di 2,50 m. e massima di 3,00 m.
2. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## TITOLO QUARTO

### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### CAPITOLO UNICO

##### **Art. 134. Sanzioni**

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà all'applicazione di quanto disposto dalla L. 47/85 così come modificata ed integrata dalla L.R. 37/85, che detta norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Dirigente dell'area tecnica comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello "statu quo ante", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Dirigente dell'area tecnica comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza il Dirigente dell'area tecnica può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

##### **Art. 135. Inosservanza di norme, prescrizioni e modalità esecutive**

1. Per ogni inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive della legge 17-08-1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto applicabile, della legge 28-01-1977 n 10, del regolamento edilizio, del P.R.G. vigente, della concessione, il Dirigente dell'area tecnica ordina l'immediata sospensione dei lavori con la riserva di adottare quei provvedimenti che siano necessari per le modifiche delle costruzioni o per la rimessa in pristino, provvedimenti che adotterà in via definitiva entro un mese notificandoli

all'interessato.

2. Per le suddette inosservanze, salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme restando le sanzioni previste dall'art. 15 legge 28-01-1977 n. 10 sarà applicata anche l'ammenda fino a lire duemilioni che il Comune riscuoterà destinandone l'importo al finanziamento di opere di urbanizzazione.

#### **Art. 136. Inammissibilità di tolleranza**

In nessun caso i contravventori potranno portare a loro discarico la tolleranza degli agenti municipali o la mancata opposizione anteriormente alla denuncia della contravvenzione.

#### **Art. 137. Lavori proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione**

1. Nel caso che i lavori, dopo l'ordinanza di sospensione, vengano proseguiti, il Dirigente dell'area tecnica, previa diffida, e sentito il parere della Commissione edile del Comune, emetterà ordinanza di demolizione a spese del contravventore, senza alcun pregiudizio delle sanzioni penali.
2. Inoltre, verrà applicata l'ammenda fino a lire cinquemilioni che saranno riscosse a norma dell'ultimo comma dell'art. 41 della legge 17-08-1942 n. 1150 e modifiche e integrate dalla legge 06-08-1967 n. 765 restando salva ogni altra sanzione penale prevista.

#### **Art. 138. Opere realizzate in parziale difformità**

1. Se le opere sono state realizzate in parziale difformità dalla concessione, qualora queste difformità non siano in contrasto con le leggi urbanistiche, col presente regolamento e con il P.R.G. ed eventuali piani di utilizzazione approvati e convenzionati, e qualora non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione, il concessionario potrà chiedere le varianti, in corso d'opera.
2. Il certificato di abitabilità, se trattarsi di costruzioni residenziali, o di agibilità di costruzioni se a carattere produttivo, potrà essere rilasciato solo dopo l'approvazione delle varianti, restando sempre fermi i provvedimenti per eventuale ritardata ultimazione.
3. In caso che non possano aver luogo dette varianti, il Dirigente dell'area tecnica, ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85 così come modificata ed integrata dalla L.R. 37/85, e sentita la Commissione edilizia, emetterà ordinanza di demolizione a spese del concessionario delle opere realizzate in parziale difformità della

concessione.

4. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Dirigente dell'area tecnica applicherà una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.
5. La valutazione della parte difforme sarà effettuata dall'Ufficio tecnico erariale e notificata dal Comune all'interessato nei modi di legge.

#### **Art. 139. Sanzioni penali**

Per le violazioni in cui ai precedenti articoli, salvo che il fatto non costituisca un più grave reato, si applica l'art. 20 della L. 47/85 così come modificata ed integrata dalla L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni e da tutte le altre leggi e norme vigenti in materia.

#### **Art. 140. Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti**

1. Il Dirigente dell'area tecnica, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.

#### **Art. 141. Disposizioni transitorie**

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.
2. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti

disposizioni.

**Art. 142. Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.

**Art. 143. Disposizioni finali**

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, conseguente alla approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da regolamenti comunali vigenti fino a quella data.