

**COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

**ADEGUATO AL DD N° 164/DRU DEL 12/04/02**

**Palermo 2002**

# COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### **INDICE**

#### **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI**

Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio 1

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge 1

##### **CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia. 1

Art. 4 - La composizione della Commissione edilizia 2

Art. 5 - Gli esperti esterni 3

Art. 6 - Indennità e rimborso spese 3

Art. 7 - Funzionamento della Commissione edilizia. 3

##### **CAPITOLO III - CATEGORIE DI INTERVENTO**

Art. 8 - Interventi edilizi diretti 4

Art. 9 - Manutenzione ordinaria 4

Art. 10- Manutenzione straordinaria 5

Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo 6

Art. 12 - Ristrutturazione edilizia 7

Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica 7

Art. 14 - Opere interne 7

Art. 15 - Interventi relativi a pertinenze 8

Art. 16 - Interventi diversi o per opere minori 8

Art. 17 - Interventi per manufatti provvisori 9

Art. 18 - Demolizioni 9

Art. 19 - Costruzioni precarie 10

Art. 20 - Lavori eseguibili d'urgenza 10

##### **CAPITOLO IV - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE**

Art. 21 - Opere soggette a concessione edilizia 11

Art. 22 - Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione e documentazione relativa 12

Art. 23 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione, o comunicazione 14

Art. 24 - Domanda di concessione edilizia 14

Art. 25 - Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia 16

Art. 26 - Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia 21

Art. 27 - Istruttoria preliminare dei progetti 22

Art. 28 - Concessione edilizia 22

Art. 29 - Efficacia della concessione 23

Art. 30 - Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia 23

Art. 31 - Controllo partecipativo 24

Art. 32 - Derghe 24

Art. 33 - Responsabilità 24

##### **CAPITOLO V - STRUMENTI ATTUATIVI**

Art. 34 - Certificato di destinazione urbanistica 24

Art. 35 - Piani di lottizzazioni 25

##### **CAPITOLO VI - DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI**

Art. 36 - Destinazioni d'uso 28

Art. 37 - Interventi di variazione della destinazione d'uso 29

Art. 38 - Varianti in corso d'opera 30

##### **CAPITOLO VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

Art. 39 - Inizio dei Lavori 30

Art. 40 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni 30

Art. 41 - Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità 31

Art. 42 - Richiesta e consegna di punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni 32

## **TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPITOLO I - DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Art. 43 - (St) Superficie territoriale	33
Art. 44 - (Sf) Superficie fondiaria	33
Art. 45 - (It) Indice di fabbricabilità territoriale	33
Art. 46 - (If) Indice di fabbricabilità fondiaria	33
Art. 47 - (Vc) Volume del fabbricato	33
Art. 48 - (Su) Superficie utile lorda	34
Art. 49 - (S) Servizi	34
Art. 50 - (Sau) Superficie utile abitabile	34
Art. 51 - (Snr) Superficie non residenziale	34
Art. 52 - (Sco) Superficie complessiva	35
Art. 53 - (Sc) Superficie coperta	35
Art. 54 - (Rc) Rapporto massimo di copertura	35
Art. 55 - (Sm) Superficie minima di intervento	35
Art. 56 - (Ae) Area edificabile	35
Art. 57 - (Hf) Altezza delle fronti	36
Art. 58 - (H) Altezza del fabbricato	36
Art. 59 - (K) Altezza virtuale	36
Art. 60 - (N) Numero dei piani	36
Art. 61 - (Np) Piani fuori terra	36
Art. 62 - (Lm) Lunghezza massima delle fronti	37
Art. 63 - (Ss) Superficie destinata a servizi pubblici	37
Art. 64 - (VI) Indice di visuale libera	37
Art. 65 - (Vt) Volumi tecnici	37
Art. 66 - (Sie) Spazi interni agli edifici	37
Art. 67 - (M) Mansarde	38
Art. 68 - (Poe) Posizione degli edifici	38
Art. 69 - (Ai) Ambito di intervento	38
Art. 70 - (I) Isolato	38
Art. 71 - (Ue) Unità edilizia	38
Art. 72 - (Sa) Sistema architettonico	39
Art. 73 - (Pe) Parte di un edificio	39
Art. 74 - (Ee) Elemento di un edificio	39
Art. 75 - (Cmde) Criteri di misura delle distanze tra edifici	39
Art. 76 - (Dccs) Distacco dai confini e dal ciglio stradale	39

## **TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

Art. 77 - Campionatura	41
Art. 78 - Aspetto e manutenzione degli edifici	41
Art. 79 - Aggetti e sporgenze	41
Art. 80 - Arredo urbano	42
Art. 81 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico	43
Art. 82 - Numero civico degli edifici	43
Art. 83 - Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere	44
Art. 84 - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche	44
Art. 85 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua.	44
Art. 86 - Servizi igienici	45
Art. 87 - Arredo dei posteggi pubblici	45
Art. 88 - Edicole votive	45

### **CAPITOLO II - ACCESSI E FRUIBILITÀ**

Art. 89 - Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni	46
Art. 90 - Accesso alle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito	46

Art. 91 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte dei disabili	46
<b>CAPITOLO III - NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE</b>	
Art. 92- Spazi interni agli edifici	48
Art. 93- Uso dei distacchi tra fabbricati	48
Art. 94 - Convogliamento acque luride	48
Art. 95- Scale	49
Art. 96 - Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie	49
Art. 97 - Piani interrati	49
Art. 98 - Piani seminterrati	50
Art. 99 - Piani terreni	50
Art. 100 - Piani sottotetto	50
Art. 101- Norme comuni a tutti i piani abitabili	50
Art. 102 - Fabbricati nel territorio aperto	50
Art. 103 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	51
Art. 104 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche	51
Art. 105 - Requisiti termici e igrotermici	51
Art. 106 - Requisiti illuminotecnici	52
Art. 107 - Requisiti acustici	52
Art. 108 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	52
Art. 109 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	53
Art. 110 - Requisiti relativi alla fruibilità	53
Art. 111 - Requisiti relativi alla sicurezza	54
<b>CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</b>	
Art. 112 - Manutenzione delle aree	54
Art. 113 - Interventi relativi ad aree scoperte	55
Art. 114 - Depositi su aree scoperte	55
<b>CAPITOLO V - NORME DI BUONA ESECUZIONE</b>	
Art. 115 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	55
Art. 116 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	55
<b>CAPITOLO VI - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI</b>	
Art. 117 - Occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico	55
Art. 118 - Rinvenimenti e scoperte	55
Art. 119 - Uso di discariche e di acque bianche	57
<b>CAPITOLO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'</b>	
Art. 120 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.	57
Art. 121 - Ponti e scale di servizio	57
Art. 122 - Scarico dei materiali e nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.	58
Art. 123 - Responsabilità degli esecutori di opere	58
Art. 124 - Rimozione delle recinzioni	58
Art. 125 - Disciplina generale del cantiere di costruzione	59
Art. 126 - Chiusure di aree edificabili	59
<b>CAPITOLO VIII - NORME PER LE COSTRUZIONI RURALI</b>	
Art. 127 - Norme igieniche per le costruzioni rurali	59
Art. 128 - Impianto di riscaldamento e acqua calda	60
Art. 129 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.	60
Art. 130 - Concimaie	61
<b>TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	
<b>CAPITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	
Art. 131 - Sanzioni	63
Art. 132 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	63
Art. 133 - Disposizioni transitorie	63
Art. 134 - Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti	64
Art. 135 - Disposizioni finali	64

# TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI

### **Art. 1 — Contenuto e limiti del regolamento edilizio**

Tutte 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 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.**

La Commissione edilizia deve esprimere parere rispettivamente al Sindaco.

La Commissione edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

- per il rilascio e il rinnovo della concessione edilizia; il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;
- per le domande di concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;
- per richieste di sanatoria, condono, revoca, varianti e annullamento di concessione edilizia;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- per i provvedimenti sindacali da assumere rispetto ad abusi edilizi;
- sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978;
- 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;
- sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- sui progetti esecutivi di opere pubbliche.

Il Sindaco può, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia per le seguenti materie:

– deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;

– perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco può 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.

Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco. Tuttavia il Sindaco, ove prenda provvedimenti in difformità ai pareri ricevuti, deve motivare per iscritto le proprie determinazioni.

#### **Art. 4 — La composizione della Commissione edilizia**

La Commissione edilizia si compone:

- 1) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
- 3) dall'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un Ingegnere o Architetto dello stesso Ufficio all'uopo delegato;
- 4) da un ingegnere libero professionista;
- 5) da un architetto libero professionista;
- 6) da un geometra libero professionista;
- 7) da un dottore agronomo.

I Componenti di cui ai nn. 4, 5, 6 e 7, sono nominati dal Sindaco in base alle terne segnalate dai rispettivi Ordini e Collegi con preferenza per i residenti nello stesso Comune e non possono essere scelti fra i Consiglieri comunali, nè fra gli Amministratori comunali, nè fra gli impiegati comunali qualunque sia il loro rapporto di lavoro.

L'Amministrazione, come pure i membri eletti in rappresentanza degli Ordini e Collegi professionali, sono tenuti a comunicare agli ordini di appartenenza, rispettivamente le nomine effettuate e l'accettazione della stessa.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia gli ascendenti ed i discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonché coniugi purché non si tratti di membri di diritto.

Tutti i componenti elettivi della Commissione edilizia sono rieleggibili per un massimo di due volte, superate le quali possono essere nuovamente eletti quando è trascorso un altro ciclo dalla cessazione del precedente incarico.

La Commissione edilizia deve essere rinnovata ogni quattro anni e comunque i Commissari decadono alla fine e/o alla cessazione del mandato del sindaco che li ha nominati. Saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

### **Art. 5 — Gli esperti esterni**

Per pratiche di particolare importanza, il Sindaco 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 Sindaco anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione edilizia.

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 continuativa.

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

Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Sindaco, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione comunale.

In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. 417/78 e successive modifiche ed integrazioni.

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

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco o di chi ne fa le veci.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, compreso il tecnico dell'Ufficio tecnico comunale, la cui presenza è necessaria per la validità della seduta.

Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il Presidente della Commissione, quando risulti dai verbali l'assenza senza giustificato motivo di un componente di nomina sindacale deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza.

Il Sindaco, successivamente, provvederà alla sostituzione con una nuova nomina utilizzando le precedenti segnalazioni sino al loro esaurimento.

Entro trenta giorni dalla comunicazione al Presidente della Commissione di rinuncia o di dimissioni di un componente, il Sindaco dovrà provvedere con la stessa procedura del comma precedente alla di lui sostituzione.

Il sostituto nominato dal Sindaco esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica della Commissione.

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.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura «esaminato dalla Commissione edilizia», completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

### **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 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile.

Per le opere in cui è sufficiente la autorizzazione devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

#### **Art. 9 — Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78, 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:

- 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);

- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;

- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;

- tutte le altre opere previste dall'art.6 della L.R. n.37/85.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.



### **Art. 10— Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell’art. 20 b) della L.R.n.71/’78, 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:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, 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, piú in generale, la tipologia esistente;
- 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;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l’intervento interessi le sole aree di pertinenza dell’edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell’isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

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:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all’interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all’esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;

– attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;

– impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

– impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;

– impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

#### **Art. 11 — Restauro e risanamento conservativo**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. 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, 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.

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. 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:

– 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;

– interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;

– 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.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione del sindaco, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985.

### **Art. 12 — Ristrutturazione edilizia**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. 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, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di 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 piú alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme.

### **Art. 13 — Ristrutturazione urbanistica**

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

### **Art. 14 — Opere interne**

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano 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. 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. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Quest'ultima a condizione che:

- il balcone o la errazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;

- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Capo Settore Responsabile 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.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

#### **Art. 15 — Interventi relativi a pertinenze**

Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a m. 3,00, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili, si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Capo Settore Responsabile.

Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo.

#### **Art. 16 — Interventi diversi o per opere minori**

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.

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 collocano, nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

a) una planimetria generale in scala 1:2000 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 di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) e la descrizione dei materiali da impiegare;

c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

d) 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.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

### **Art. 17 — Interventi per manufatti provvisori**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

### **Art. 18 — Demolizioni**

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia. Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

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.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione. 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.

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'impiego di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

e) all'impiego 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 Capo Settore Responsabile.

#### **Art. 19 — Costruzioni precarie**

Non sono subordinate alla autorizzazione del Capo Settore Responsabile le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

#### **Art. 20 — Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Capo Settore Responsabile e di

presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

## **CAPITOLO IV - CONCESSIONE EDILIZIA AUTORIZZAZIONE**

### **Art. 21 — Opere soggette a concessione edilizia**

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Capo Settore Responsabile la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelli previsti dall'art. 5 della L.R. 37/'85;
- b) demolizione totale con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- e) interventi di restauro e risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- l) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) realizzazione di opere e costruzione sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- n) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- o) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- p) manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;

q) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari; quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;

r) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio comunale;

s) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio comunale;

t) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;

u) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrì e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;

v) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939.

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/'39 e n. 1497/'39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri della commissione edilizia, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

## **Art. 22 – Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione e documentazione relativa**

L'autorizzazione del Capo Settore Responsabile sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n. 71/'78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrastanti con le leggi vigenti;

b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

c) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;

d) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 0,50;

e) la realizzazione restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,00, con esclusione dei fondi rustici;

f) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;

g) demolizioni;

h) coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;

i) tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;



- l) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito delle pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- m) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
- n) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- o) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- p) costruzione di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricultura, etc.);
- q) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- r) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.);
- s) l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- t) le occupazioni del suolo pubblico.
- u) la messa in opera di linee elettriche, telefoniche e altre reti tecnologiche.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/'39 e n. 1497/'39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

L'istanza per l'autorizzazione del Capo Settore Responsabile ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Capo Settore Responsabile non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Capo Settore Responsabile del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/'77.

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui ai precedenti comma, deve presentare al Capo Settore Responsabile domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti

emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

– planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

– almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

– relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

– ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

#### **Art. 23 — Opere non soggette a concessione, autorizzazione, o comunicazione**

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Capo Settore Responsabile le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell'art. 20 della L.R. n. 71/'78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrasti con le leggi vigenti;

b) recinzioni di fondi rustici;

c) strade poderali;

d) opere di giardinaggio; risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie, e con esclusione dell'abbattimento di alberi ad alto fusto e di essenze pregiate;

e) costruzione di serre purché non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricultura, etc.);

f) cisterne interrato ed opere connesse;

g) opere di smaltimento delle acque piovane;

h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

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

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, e dal progettista, deve essere indirizzata al Capo Settore Responsabile. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

– nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;

– 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;

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente; detta indicazione e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;

- 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;

- nel caso di lavori cosiddetti «in economia» occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;

- la dichiarazione di impegno ad accettare e osservare le norme di regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;

- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;

- 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;

- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

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).

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 (art. 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:

– il tutore;

– il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

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 dell' 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.

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 (Capo Settore Responsabile) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Sip ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

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

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 in triplice copia (piegate secondo il formato UNI A4 mm. 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

– l'oggetto della richiesta di concessione;

– le generalità e firma del richiedente;

– le generalità; firma e timbro professionale del/i progettista e del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calcolatore delle strutture.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

1 – 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 (generalisti 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 1:10.000.

2 – 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.

3 – Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 50 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:

- orientamento e toponomastica;
- 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;
- ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
- le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
- i distacchi da confini di proprietà e da strade;
- lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere).

4 – 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:

- a) andamento altimetrico dell'area;
- b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
- c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
- d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
  - indicazione del tipo di recinzione;
  - indicazione della nuova vegetazione;
  - indicazione degli elementi di arredo;
  - indicazione delle pavimentazioni;
  - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
  - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;

e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte.

5 – Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.

6 – Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente;

a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:

- dell'acqua;
- dell'energia elettrica;
- del gas;
- del telefono;
- della pubblica illuminazione;
- dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;

b) le opere eventualmente già esistenti.

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

7 – 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:

- la dimensione complessiva dell'opera;
- la destinazione d'uso dei locali;
- le relative misure lineari e di superficie netta;
- i vani scale;
- i vani ascensore;
- l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
- le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
- lo spessore delle pareti;
- la dimensione e i materiali delle strutture portanti.

Nella pianta delle coperture vanno indicati:

- i materiali e i sistemi strutturali adottati;
- i manti di copertura;
- le pendenze;
- le gronde;
- i camini;
- i lucernari;
- i volumi tecnici.

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.

8 – 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:

- le altezze nette dei piani;

- lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
- l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
- l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
- le altezze complessive delle fronti.

9 – Prospetti di tutte le facciate in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:

- le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
- le aperture e relativi sistemi di chiusura;
- i rivestimenti;
- scarichi e pluviali se in vista;
- balaustre, cornicioni e gronde;
- altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;

10 – 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).

11 – Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L.N. 10/1991.

12 – Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.

13 – Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:

- dell'azzonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
- delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
- delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
- delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
- delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

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

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
- la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
- l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;

– le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento.

Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:

- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Sc) dal manufatto edilizio;
- superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sua);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sco);
- superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
- distanze dai confini di proprietà; dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);
- indici di fabbricabilità fondiaria (If);
- 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 L. 1150/1942 e L. 122/89 );
- superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
- numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
- numero delle unità abitative.

14 – Eventuali particolari con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.

15 – Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.

16 – Documentazione fotografica dello stato di fatto.

17 – Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:

- planivolumetrici;
- assonometrie;
- prospettive;
- plastici;
- prove colori ecc.

18 – Relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale. Detto allegato è obbligatorio:



- per le opere di cui al terzo comma dell' art. 1 e al quarto dell' art. 4 della legge 1684/1962;
- per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
- in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda.

19 – 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): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/78).

20 – 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.

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.

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 la documentazione fotografica.

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.

Il rilascio della concessione edilizia da parte del Capo Settore Responsabile per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica, sia in fase istruttoria che in quella di esame da parte della Commissione edilizia, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette «barriere architettoniche» (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, Nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell' art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali).

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

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 all'Amministrazione comunale:

1 – Parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario.

2 – Nulla-osta del comando provinciale dei Vigili del fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (ai sensi della legge 1570/1941, 469/1961, 818/1984, 407/1985, ove richiesto).

3 – Approvazione, ove richiesta, da parte del comando provinciale dei Vigili del fuoco dell'impianto termico, ai sensi della legge 615/1966.

4 – 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 1089/1939, 1497/1939, 431/1985.

5 – Altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei all'Amministrazione comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti.

6 – 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**

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.

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

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Capo Settore Responsabile la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Il Capo Settore Responsabile, 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. Per i progetti autorizzati 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. L'eventuale dissenso del Capo Settore Responsabile dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione; decorso tale termine occorre presentare nuova istanza.

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.

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 — Efficacia della concessione**

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. 30 — Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia**

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa. 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 Capo Settore Responsabile in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive. Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

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. È ammessa la 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.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione dal Capo Settore Responsabile, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia in più esercizi finanziari.

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.

La concessione edilizia può essere revocata:

1) 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 perentorio dei necessari 15 gg.

2) 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.

#### **Art. 31 — 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.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del comune.

#### **Art. 32 — 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 Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

#### **Art. 33 — 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**

#### **Art. 34 — Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Capo Settore Responsabile, 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.

Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. N. 47/'85 deve essere rilasciato dal Capo Settore Responsabile entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve contenere tutti i dati catastali utili all'identificazione delle aree per le quali si chiede il certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da documentazione grafica con i seguenti elementi:

- individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli e servitù.

Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Capo Settore Responsabile.

### **Art. 35 — Piani di lottizzazioni**

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Capo Settore Responsabile con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. 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:

1 – Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

- la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
- la destinazione d'uso dell'intervento;
- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, ecc.);
- la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
- 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.

2 – 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.

3 – Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti, 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 rilasciato in data non anteriore a sei mesi.

4 – Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi; in essa devono essere indicati:

- eventuali servitù esistenti;
- vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
- vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
- la toponomastica e l'orientamento;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
- la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
- la vegetazione esistente.

5 – Planivolumetrico di progetto su base aureofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.

6 – Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
- ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 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;
- indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc;
- ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- i beni soggetti o da addoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.

6 – Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:

– 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;

- le sezioni tipo delle sedi stradali;
- i tipi di alberature;
- le tipologie edilizie da realizzare.

7 – 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.

8 – Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;

9 – 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:

- superficie catastale delle ditte;
- superficie reale, se diversa dalla precedente;
- superficie territoriale di zona omogenea;
- superficie territoriale dell'area di intervento;
- superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
- superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
- abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
- tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
- destinazioni d'uso ammesse;
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- tipologie di vegetazione;
- materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
- tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.

10 – Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.

11 – Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

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. 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.

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.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Capo Settore Responsabile 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.

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

## **CAPITOLO VI – DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI**

### **Art. 36 — Destinazioni d'uso**

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti. La destinazione residenziale si 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, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.



Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

### **Art. 37 — Interventi di variazione della destinazione d'uso**

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.

È sempre consentita 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..

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo. Ove consentita, è autorizzata dal Capo Settore Responsabile previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

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.

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.

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. 38 — Varianti in corso d'opera**

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.

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 salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

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.

Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

## **CAPITOLO VII – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Art. 39 — Inizio dei Lavori**

L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del nulla-osta del Genio Civile a norma della legge 2.2.1974 n. 64 e della L.R. 15.11.1982 n. 135.

L'inizio dei lavori è altresì subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi. Entro 15 giorni dalla richiesta l'U.T.C. deve indicare al proprietario il giorno e l'ora in cui avverrà il sopralluogo. 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. 40 — Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

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 assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. 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.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Capo Settore Responsabile, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell' intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

#### **Art. 41 — Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità**

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune le 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. Il Capo Settore Responsabile 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.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche, ed in rapporto alla conformità e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Capo Settore Responsabile rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo tre mesi della data di ultimazione dei lavori. 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.

La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale. Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall' art. 15 della legge 28.1.1977 n. 10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

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.

Il Capo Settore Responsabile 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.

Trascorso il termine assegnato, il Capo Settore Responsabile notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

#### **Art. 42 — Richiesta e consegna di punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Capo Settore Responsabile 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.

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.

Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite da 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. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica.

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.

## TITOLO SECONDO – DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPITOLO I – DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

#### **Art. 43 — (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. La superficie territoriale comprende:

- la superficie fondiaria;
- la viabilità e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 44 — (Sf) Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. 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.

#### **Art. 45 — (It) Indice di fabbricabilità territoriale**

È il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### **Art. 46 — (If) Indice di fabbricabilità fondiaria**

È il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### **Art. 47 — (Vc) Volume del fabbricato**

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano fuori terra, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito le logge, i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa. Al volume come prima calcolato va aggiunto il volume fuori terra dei piani parzialmente interrati destinati a residenza, uffici e attività produttive; il calcolo di detto volume va sviluppato nella geometria del solido ricavato dall'intersezione del fabbricato con la

superficie del piano che unifica il perimetro interrato dello stesso fabbricato.

#### **Art. 48 — (Su) Superficie utile lorda**

La superficie utile lorda nell'edilizia è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte;

#### **Art. 49 – (S) Servizi**

Si considerano servizi e vanno escluse dal calcolo della superficie utile e del volume del fabbricato:

- a) le cantine che non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, e, se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, ripostigli;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi );
- d) i piani seminterrati o interrati 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.
- 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.

#### **Art. 50 – (Sau) Superficie utile abitabile**

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. 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).

#### **Art. 51 – (Snr) Superficie non residenziale**

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

#### **Art. 52 – (Sco) Superficie complessiva**

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 ( $Sco = Sua + 60\% Snr$ ). 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 dell'art. della legge 10/1977.

#### **Art. 53 – (Sc) Superficie coperta**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie; le pensiline d'ingresso; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre .

#### **Art. 54 – (Rc) Rapporto massimo di copertura**

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

#### **Art. 55 – (Sm) Superficie minima di intervento**

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

#### **Art. 56 – (Ae) Area edificabile**

È 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):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- 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 all'amministrazione comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale.
- 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.

#### **Art. 57 — (Hf) Altezza delle fronti**

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, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30 gradi. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo. L'altezza va misurata lungo l'asse mediano del fronte.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto, nel caso di coperture piane praticabili;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

#### **Art. 58 — (H) Altezza del fabbricato**

Misura l'altezza massima tra quelle delle varie fronti ((Hf); 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, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

#### **Art. 59 — (K) Altezza virtuale**

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. L'altezza virtuale risulta, quindi, direttamente 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.

#### **Art. 60 — (N) Numero dei piani**

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili fuori terra.

#### **Art. 61 — (Np) Piani fuori terra**

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Nel



terreno in pendio il piano o i piani seminterrati utilizzabili secondo la normativa igienica rientrano tra i parametri da verificare solamente per quanto attiene all'indice (H). Altezza del fabbricato e l'indice (VC) volume del fabbricato. L'altezza minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 2,95, con luce netta non inferiore a m.2,70. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima utile di m. 2,55.

Nella Zona "A" di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigiani, attività commerciali, luoghi di riunione ad uso pubblico, nel rispetto delle norme di igiene, e ammessa un'altezza utile netta di m.3,00.

#### **Art. 62 — (Lm) 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.

#### **Art. 63 — (Ss) Superficie destinata a servizi pubblici**

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.M. 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.

#### **Art. 64 — (VI) Indice di visuale libera**

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; 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.

#### **Art. 65 — (Vt) Volumi tecnici**

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi abitabili. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

#### **Art. 66 — (Sie) Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 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 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.

#### **Art. 67 — (M) Mansarde**

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili e debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza dell'edificio.

#### **Art. 68 — (Poe) Posizione degli edifici**

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. 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.

#### **Art. 69 — (Ai) Ambito di intervento**

Si definisce "Ambito di intervento" una parte del territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

#### **Art. 70 — (I) Isolato**

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

#### **Art. 71 — (Ue) Unità edilizia**

S'intende per "unità edilizia" l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se si presenta con modifiche o superfetazioni, che ha pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità immobiliari.

L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

a. Unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucaure, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni).

b. Unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).

c. Unità di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

#### **Art. 72 — (Sa) Sistema architettonico**

S'intende per "sistema architettonico" un organismo architettonico che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

- a. L'edificio a carattere monumentale;
- b. L'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;
- c. l'edificio singolo residenziale;
- d. l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

#### **Art. 73 — (Pe) Parte di un edificio**

Si definisce "parte" ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative ecc.).

#### **Art. 74 — (Ee) Elemento di un edificio**

Si intende per "elemento" ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio. (Costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani ecc.).

#### **Art. 75 — (Cmde) Criteri di misura delle distanze tra edifici**

Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,20. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00. 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. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

#### **Art. 76 — (Dccs) Distacco dai confini e dal ciglio stradale**

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,20. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00;

sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.. Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; 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 sue successive modifiche (D.L. 30/4/92 n.285 e D.L.10/9/93 n.360); per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

## TITOLO TERZO – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

### CAPITOLO I – ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

#### **Art. 77 — Campionatura**

È 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.

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. 78 — Aspetto e manutenzione degli edifici**

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.

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.

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.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione edilizia, 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.

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

#### **Art. 79 — Aggetti e sporgenze**

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.

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.3,00 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.

c) I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato non più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

d) I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi con una sporgenza minore o uguale a quella del marciapiede.

È consentita se obbligata da accentuata pendenza stradale la realizzazione di n° 2 gradini esterni ai fabbricati e che comunque non superino la metà della larghezza del marciapiede.

#### **Art. 80 — Arredo urbano**

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 Capo Settore Responsabile. 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, dell'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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 situ, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Capo Settore Responsabile potrà ordinare la rimozione a loro spese.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, il Capo Settore Responsabile ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. 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.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Capo Settore Responsabile 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.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito.

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.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Capo Settore Responsabile 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.

#### **Art. 81 — Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico**

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. 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. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. 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 forzata.

#### **Art. 82 — Numero civico degli edifici**

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. 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. 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. Le eventuali

variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collegato 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.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli. L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

### **Art. 83 — Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere**

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

Le strade carrabili a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le faccie viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; se sono adiacenti a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.

### **Art. 84 – Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche**

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.

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.

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.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

### **Art. 85 — Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua.**

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.



Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura. 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.

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.).

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. 86 — Servizi igienici**

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. È 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.

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. 87 — Arredo dei posteggi pubblici**

I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto. Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno.

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.

#### **Art. 88 — Edicole votive**

Le edicole esistenti nel territorio comunale vanno considerate patrimonio storico artistico, nonché elementi della tradizione votiva. Pertanto esse vanno conservate e se è il caso adeguatamente restaurate. È possibile la costruzione di nuove edicole previa presentazione di richiesta con allegato progetto.

## **CAPITOLO II – ACCESSI E FRUIBILITÀ**

### **Art. 89 — Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

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 minore traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

### **Art. 90 — Accesso alle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite**

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, in conformità alla Ln del 9 gennaio 1989 n. 13, sono: le nuove costruzioni, ovvero gli edifici interamente ristrutturati ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata.

### **Art. 91 — Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte dei disabili**

Negli spazi e nelle costruzioni di cui all'articolo precedente, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

a) l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con più di tre, o più di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:

b) attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 m.; di lunghezza non superiore a 10 m.; di pendenza compresa fra il 5% e l'8%; convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucievole;

c) la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 m. x 1,30 m.; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m.;

d) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;

e) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;

f) una larghezza minima delle piattaforme, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;

g) la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne – ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi – di larghezza non inferiore a

0,80 m. e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;

h) la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni nuove e recuperate; nelle stesse costruzioni deve essere assicurata la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m.;

i) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

## CAPITOLO III – NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE

### **Art. 92— Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

a) patio o cortile: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00;

b) chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 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 1,00 mq e sul quale non si aprono finestre; è permessa l'apertura di luci per l'areazione dei servizi igienici. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come «cortile» o «patio» possono affacciare ambienti destinati ad abitazioni e lavoro. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come «chiostrine» possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle zone in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzate chiostrine comuni a più proprietari, ferme restando le dimensioni date. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Nei cortili sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

### **Art. 93— Uso dei distacchi tra fabbricati**

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati 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. 94 — Convogliamento acque luride**

Non è consentita 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.

#### **Art. 95— Scale**

Ogni rampa di scala dovrà essere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita con un minimo di 120 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. 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.

#### **Art. 96 — Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui al presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato condominiale di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. 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. 97 — 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. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

### **Art. 98 — Piani seminterrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m. 3,00; se la quota del soffitto sia in media m.1,20 piú alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta piú bassa del pavimento; il pavimento posi su un vespaio areato 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; se sono dotati per ogni ambiente abitabile posto sotto il piano stradale, ad eccezione di servizi igienici, cucine e disimpegni, di finestrate collegata direttamente con l'esterno pari a 1/20 della superficie utile servita e che in aggiunta venga assicurato un ricambio d'aria attivo pari a 4 mc/h mc.

### **Art. 99 — Piani terreni**

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; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

### **Art. 100 — Piani sottotetto**

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 o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

### **Art. 101— Norme comuni a tutti i piani abitabili**

In tutti i piani abitabili 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.

### **Art. 102 — Fabbricati nel territorio aperto**

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.

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.

#### **Art. 103 — Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

L'Ufficiale sanitario può dichiarare l'inabitabilità, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione esistenti che non raggiungano un livello igienico accettabile, e dare quindi le prescrizioni del caso.

#### **Art. 104 — Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche**

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. I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;

#### **Art. 105 — Requisiti termici e igrotermici**

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

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C. 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. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 17 °C.

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.

### **Art. 106 — Requisiti illuminotecnici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- b) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- c) gli spazi di cottura;
- d) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

### **Art. 107 — Requisiti acustici**

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. 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. 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. 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.

### **Art. 108 — Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

L'altezza dei locali non deve essere minore di 2,70 m. 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.

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. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.



La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 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. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 14,00 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 5,00 mq per le cucine e di 2,50 mq per i gabinetti con piú di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.

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. 109 — Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- b) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- c) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- d) protezione dagli incendi.

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. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette gli apparecchi al servizio di uno o piú edifici o di parti comuni di un medesimo edificio ed i contatori generali e divisionali.

#### **Art. 110 — Requisiti relativi alla fruibilità**

I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

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.

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.

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. 111 — Requisiti relativi alla sicurezza**

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.

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. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

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.

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.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

### **CAPITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

#### **Art. 112 — Manutenzione delle aree**

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. Il Capo Settore Responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 113 — Interventi relativi ad aree scoperte**

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.

L' abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. 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. 114 — Depositi su aree scoperte**

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. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Capo Settore Responsabile potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **CAPITOLO V – NORME DI BUONA ESECUZIONE**

#### **Art. 115 — 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. 116 — Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Capo Settore Responsabile, 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.

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.

## **CAPITOLO VI – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

### **Art. 117 — Occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico**

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Capo Settore Responsabile, 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. Il Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al contesto urbano ed al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

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 fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Capo Settore Responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Capo Settore Responsabile 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 dalle presenti norme.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti, non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

### **Art. 118 — Rinvenimenti e scoperte**

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 Capo Settore Responsabile i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Capo Settore Responsabile ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 119 — Uso di discariche e di acque bianche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.

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.

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 VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### **Art. 120 — Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) cognome e nome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) cognome e nome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) cognome e nome, qualifica dell'assistente;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

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.

#### **Art. 121 — Ponti e scale di servizio**

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. 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. È vietato costruire ponti e

porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Capo Settore Responsabile 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. 122 — Scarico dei materiali e nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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.

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 Capo Settore Responsabile e qualora non intralci il pubblico transito. 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.

#### **Art. 123 — Responsabilità degli esecutori di opere**

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.

Il Capo Settore Responsabile 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. 124 — Rimozione delle recinzioni**

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. In ogni caso, trascorso, un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature. In caso di inadempienza il Capo Settore Responsabile potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **Art. 125 — Disciplina generale del cantiere di costruzione**

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

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. 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. 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. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

### **Art. 126 — Chiusure di aree edificabili**

Il Capo Settore Responsabile 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. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## **CAPITOLO VIII - NORME PER LE COSTRUZIONI RURALI**

### **Art. 127 — Norme igieniche per le costruzioni rurali**

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione e devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 300 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 100 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Wasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e devono altresì essere costruite con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni;

Il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

#### **Art. 128 — Impianto di riscaldamento e acqua calda**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

#### **Art. 129 — Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.**

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile,



rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 0,60;

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;

3) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

4) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

5) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

6) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

7) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale non fisse e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

8) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art. 130 — Concimaie**

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazioni o pubblica via almeno 25 metri.

Il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letami per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

## **TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **CAPITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 131 — Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica. 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 Capo Settore Responsabile 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.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Capo Settore Responsabile comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso di inadempienza il Capo Settore Responsabile 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. 132 — Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

Il Capo Settore Responsabile, 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.

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. 133 — Disposizioni transitorie**

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

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

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

#### **Art. 134 — 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.

Il Capo Settore Responsabile, su conforme parere della Commissione edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'art.41 quater della legge urbanistica e della legge 21/12/55 n.1357 cioè è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

#### **Art. 135 — 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.