



**COMUNE DI GROTTA**  
Provincia di Agrigento

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO COMUNALE**

*Rielaborato in base al disposto del decreto A.R.T.A. n° 103 del 28/02/2002  
di approvazione del Piano Regolatore Generale*

*ed in base al D.R.U. n° 563 del 25/05/2004  
di modifica del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione*

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### **CAPO I: NORME PRELIMINARI**

- ART. 1- OBIETTIVI
- ART. 2- CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 3- RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE
- ART. 4- DEFINIZIONI

### **CAPO II: COMMISSIONE EDILIZIA**

- ART. 5- COSTITUZIONE E ATTRIBUZIONI ALLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 6- COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 7- FUNZIONAMENTO A COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 8- CRITERI E METODI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

### **CAPO III: CONCESSIONE EDILIZIA ED ALTRI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

- ART. 9- LAVORI ESEGUIBILI PREVIA CONCESSIONE EDILIZIA
- ART. 10- LAVORI ESEGUIBILI PREVIA AUTORIZZAZIONE
- ART. 11- LAVORI ESEGUIBILI PREVIA COMUNICAZIONE
- ART. 12- DOMANDA DI CONCESSIONE
- ART. 13- DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO E ALLEGATI
- ART. 14- RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE
- ART. 15- ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI
- ART. 16- CONCESSIONE EDILIZIA
- ART. 17- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ART. 18- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE
- ART. 19- RICHIESTA E DOCUMENTI PER L'AUTORIZZAZIONE
- ART. 20- ISTRUTTORIA PER L'ESAME DEI PROGETTI
- ART. 21- RILASCIO AUTORIZZAZIONE
- ART. 22- COMUNICAZIONE ASSEVERATA
- ART. 23- COMUNICAZIONI E MODALITA'
- ART. 24- OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE

### **CAPO IV: LOTTIZZAZIONI DI AREE**

- ART. 25- DOMANDA DI LOTTIZZAZIONI E DOCUMENTI OCCORRENTI
- ART. 26- PROPOSTA DI CONVENZIONE
- ART. 27- PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI AD USO COLLETTIVO
- ART. 28- PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE
- ART. 29- OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI
- ART. 30- PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE
- ART. 31- SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 32- CONCESSIONE DI EDIFICARE NELLA LOTTIZZAZIONE

### **CAPO V: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

- ART. 33- INIZIO DEI LAVORI
- ART. 34- VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI
- ART. 35- TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E DEL PUBBLICO DECORO
- ART. 36- NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI
- ART. 37- CARICO DI MATERIALI DI DEMOLIZIONE E PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI
- ART. 38- FINE DEI LAVORI - COMUNICAZIONE
- ART. 39- SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA DELLE OPERE EDILIZIE
- ART. 40- VERIFICA DI CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE
- ART. 41- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

### **CAPO VI: AUTORIZZAZIONI D'USO**

- ART. 42- AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'
- ART. 43- VINCOLO DI DESTINAZIONE

## TITOLO II: DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I: CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

- ART. 44- NORME GENERALI
- ART. 45- NORME PARTICOLARI
- ART. 46- AREE PRIVATE SCOPERTE
- ART. 47- PARCHEGGI ASSERVITI ALLE COSTRUZIONI
- ART. 48- PROTEZIONE DEGLI AMBIENTI

### **CAPO II: INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

- ART. 49- PARAMETRI EDILIZI
- ART. 50- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

## TITOLO III: NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI

### **CAPO I: NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

- ART. 52- SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI
- ART. 53- SPORGENZE - AGGETTI - BALCONI - PENSILINE - TETTOIE
- ART. 54- BOW -WINDOWS

### **CAPO II: CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI**

- ART. 55- PRESCRIZIONI QUALITATIVE
- ART. 56- ESTETICA DEGLI EDIFICI
- ART. 57- OPERE ESTERNE AI FABBRICATI
- ART. 58- CAVI ELETTRICI, TELEFONICI E ANTENNE
- ART. 59- SERRAMENTI, PERSIANE E INFISSI IN GENERE
- ART. 60- ISCRIZIONI - INSEGNE - MOSTRE - VETRINE - FIORIERE
- ART. 61- TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO
- ART. 62- NUMERI CIVICI - TABELLE STRADALI - INDICATORI DI PUBBLICI SERVIZI E SEGNALI TURISTICI
- ART. 63- RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE

### **CAPO III: CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI**

- ART. 64- LOCALI ABITABILI - LOCALI AD USO COMMERCIALE, ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
- ART. 65- CUCINE
- ART. 66- SERVIZI IGIENICO-SANITARI
- ART. 67- ABITAZIONI AL PIANO TERRENO
- ART. 68- SOTTOTETTI
- ART. 69- SCALE E VANI PER ASCENSORI
- ART. 70- SEMINTERRATI E SCANTINATI
- ART. 71- COPERTURE
- ART. 72- SALUBRITA' DEL TERRENO
- ART. 73- ISOLAMENTO TERMICO
- ART. 74- ISOLAMENTO FONICO
- ART. 75- RIFORMIMENTO IDRICO E IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUA

### **CAPO IV: NORME TECNICHE DI IGIENE**

- ART. 76- SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI
- ART. 77- SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI RIFIUTO
- ART. 78- CAMINI - FORNI - FOCOLARI - CONDOTTI DI CALORE CANNE FUMARIE E SCARICHI DI VAPORE A GAS
- ART. 79- DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI
- ART. 80- EFFICACIA DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI IGIENE

### **CAPO V: USO DI SUOLO SPAZI E SERVIZI PUBBLICI**

- ART. 81- OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZI, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO
- ART. 82- RINVENIMENTI E SCOPERTE
- ART. 83- USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

**CAPO VI: NORME RELATIVE ALLA STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI**

ART. 84- NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 85- NORME DI PREVENZIONE ANTINCENDIO

ART. 86- SCALE, ASCENSORI, BOCHE ANTINCENDIO

ART. 87- CANNE FUMARIE

ART. 88- REQUISITI DI STABILITA' DELLE COSTRUZIONI, EDIFICI PERICOLANTI

ART. 89- RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

**TITOLO III: NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

**CAPO I: NORME SPECIALI**

ART. 90- EDIFICI AD USO O INTERESSE COLLETTIVO

ART. 91- EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE

ART. 92- DEPOSITI E MAGAZZINI

ART. 93- CASE RURALI

ART. 94- RICOVERI PER GLI ANIMALI

ART. 95- CONCIMAIE

**TITOLO IV : DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**CAPO I: DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

ART. 96- OPERE GIA' AUTORIZZATE O ESISTENTI

**CAPO II: DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 97- ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

ART. 98- SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA

ART. 99- ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.100- DEROGHE

ART.101- VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

ART.102- RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO IL SUOLO PUBBLICO

ART.103- AUTORIZZAZIONI SPECIALI : CAVE

ART.104- PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI: IMPIANTI TECNOLOGICI

ART.105- SANZIONI

ART.106- NORMATIVA REGIONALE E NORMATIVA NAZIONALE

ART.107- ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I: NORME PRELIMINARI

#### ART. 1 OBIETTIVI

Il Regolamento edilizio ha per obiettivi:

- a) L'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di presentazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di costruzione (variante);
- b) Il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale, fatte salve le esigenze di tutela del patrimonio salvaguardato.

#### ART. 2 CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il Regolamento edilizio detta norme e prescrizioni attinenti alle attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza del Comune, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- 2) Tutte le opere di edilizia, urbanizzazione, arredo urbano. Le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate oltre che dal presente Regolamento edilizio, dalle tavole di P.R.G. con le relative Norme Tecniche Attuative e delle Prescrizioni Esecutive, equiparate ai Piani Particolareggiati, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché nelle leggi Nazionali e Regionali e degli altri regolamenti applicabili in materia;
- 3) In particolare il Regolamento Edilizio definisce:
  - a) Il procedimento per il rilascio di Concessioni e Autorizzazioni edilizie, per il rilascio del parere preventivo e del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione edilizia, le responsabilità degli operatori nella fase progettazione e realizzazione delle opere;
  - b) I termini, le modalità di adempimento, delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);
  - c) I requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo.
  - d) La composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia, i tipi d'intervento ed i parametri edilizi.

#### ART. 3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

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

ART. 4  
DEFINIZIONI

Il presente Regolamento Edilizio prevede le definizioni dei tipi di intervento edilizio e dei fondamentali parametri edilizi, conformi alla legislazione vigente e coerenti con la normativa di P.R.G.

## CAPO II: COMMISSIONE EDILIZIA

### ART. 5

#### COSTITUZIONE E ATTRIBUZIONI ALLA COMMISSIONE EDILIZIA

1) E' costituita la C.E.C. per la verifica della rispondenza dei progetti alla normativa vigente e per l'esame tecnico-urbanistico dei progetti stessi, nonchè per esprimere parere su tutte le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia riguardante il territorio comunale.

La C.E.C. inoltre, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

2) Il parere della C.E. e' atto interno obbligatorio e non vincola il Sindaco ad adottare, in conformità ad esso, i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione.

3) La C.E. in particolare, esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:

- a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) Strumenti attuativi del P.R.G. , sia di iniziativa pubblica che privata;
- c) Regolamento edilizio e sue modificazioni;
- d) Progetti speciali, piani di settore, progetti e piani di interesse sovracomunale, Regionale o Statale nei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

4) La C.E. esprime, inoltre, il proprio parere sulla conformità urbanistica degli interventi edilizi soggetti per legge a concessione edilizia e sulla conformità urbanistica dei progetti di opere pubbliche così come richiesto dall'art. 6 della L.R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni; e' altresì chiamata ad esprimersi sulla apertura di nuove cave o sulle modificazioni di quelle esistenti, per consentire al Sindaco di rendere il proprio parere ai sensi dell'art. 39 della L.R. 71/78 nonchè su tutti gli interventi da realizzarsi all'interno del Cimitero Comunale. Il parere della C.E.C. e' altresì richiesto per la sistemazione di insegne, vetrine e tende nelle Zone classificate come Centro Storico.

### ART. 6

#### COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1) La Commissione edilizia e' nominata dal Sindaco con propria determinazione ed e' così composta:

- a) - Il Sindaco o un assessore delegato, che la presiede;
- b) - Tecnico Comunale o un tecnico dallo stesso delegato;
- c) - Un Architetto iscritto all'ordine professionale
- d) - Un Ingegnere iscritto all'ordine professionale
- e) - Un Geometra iscritto all'ordine professionale
- f) - Un Geologo iscritto all'ordine professionale
- g) - Un laureato in giurisprudenza

2) I Commissari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive decadono automaticamente dalla carica e tale decadenza verrà annotata nel verbale relativo alla seduta della terza consecutiva assenza.

3) I membri decaduti saranno sostituiti da altri commissari con le stesse modalità di costituzione della Commissione originaria e per la durata residua della stessa commissione.

4) Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori, con voto consultivo, esperti in materia specifica, con numero limitato alle sedute cui sono stati invitati.

5) La Commissione edilizia dura in carica quattro anni in concomitanza con il mandato, decade

all'insediamento del nuovo Sindaco.

6) Ad ogni membro elettivo esterno della Commissione e' dovuto un gettone di presenza pari a L. 20.000 per ogni seduta.

## ART. 7

### FUNZIONAMENTO A COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente nella Residenza Municipale, di norma 2 volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario;
- 2) La convocazione della riunione della C.E. deve essere resa nota ai partecipanti con almeno tre giorni di anticipo;
- 3) le sedute sono valide con l'intervento della metà più uno dei componenti della Commissione, compreso il Presidente;
- 4) Le funzioni di segretario della Commissione senza diritto di voto sono svolte da un dipendente appartenente all'U.T.C.. Il segretario ha l'incarico di redigere i verbali, che dovranno essere firmati anche dal Presidente. Può essere richiesta la presenza del tecnico che ha istruito la pratica da trattare.
- 5) Il segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla C.E. sulle domande esaminate, ed apporre sui disegni allegati al progetto la dicitura " Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del" indicare la data ed il parere favorevole o contrario con la validazione dei Componenti la Commissione.
- 6) La C.E. esprime parere favorevole, parere favorevole a condizione con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato. E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti nella seduta, In caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 7) Nel caso di pareri contrari tra i componenti la Commissione, nel verbale della seduta deve essere riportata la motivazione dei voti contrari.
- 8) Quando la Commissione edilizia abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato qualcuno dei suoi componenti, questi, se presente deve denunciare tale condizione e non assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso; l'osservanza di questa prescrizione deve essere annotata nel verbale.
- 9) La partecipazione al voto su un'opera edilizia, costituisce per i membri della Commissione, motivo d'incompatibilità ad eseguire, la direzione dei lavori o la costruzione dell'opera stessa.
- 10) La C.E. nell'esame delle pratiche, non può rinviare le stesse per più di una volta e dovrà comunicare il parere in forma sintetica e chiara, comprensibile anche a personale con competenza amministrativa.
- 11) La partecipazione alla riunione di elementi estranei non espressamente invitati, inficia la validità dei pareri adottati.

## ART. 8

### CRITERI E METODI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La C.E.C. all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula un documento denominato " Dichiarazione di indirizzi" contenente i criteri e metodi che adotterà nella valutazione dei progetti proposti al suo esame.
- 2) La C.E.C. non ha competenza su interpretazioni di norma e regolamenti, neppure in sede consultiva. Esse devono essere acquisite dagli Uffici Comunali preventivamente alle sedute della Commissione Edilizia.

### CAPO III: CONCESSIONE EDILIZIA ED ALTRI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

#### ART. 9 LAVORI ESEGUIBILI PREVIA CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette al rilascio della Concessione da parte del Sindaco tutti gli interventi che comportano trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio, interventi classificabili nelle seguenti categorie:

a - costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, ristrutturazione edilizia con trasformazione strutturale od estetica, demolizione e ricostruzione (totale o parziale) di fabbricati;

b - opere di urbanizzazione primaria ( strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, immobili per uso collettivo, impianti di illuminazione, spazi di verde attrezzato etc.) e opere di ristrutturazione urbanistica;

c - modifiche o rifacimenti totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze, aree pubbliche e private;

d - collocamento, rimozione o modifica di chioschi con struttura fissa, distributori di carburante e simili;

e - le occupazioni permanenti di suolo pubblico.

f - Cappelle, edicole, tombe e monumenti funerari in genere;

g - discariche e impianti di smaltimento di rifiuti, depuratori, impianti di trattamento e impianti speciali in genere.

h - impianti di rottamazione con depositi, accumuli, stoccaggio e trattamento dei relitti.

#### ART. 10 LAVORI ESEGUIBILI PREVIA AUTORIZZAZIONE

Trattasi delle opere tutte di cui all'art. 5 della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le variazioni di destinazione d'uso, se consentite, di immobili esistenti e la installazione di insegne e tende e vetrine espositive.

Le autorizzazioni vengono rilasciate dal Sindaco previo parere dell'U.T.C. e del responsabile del servizio di igiene pubblica dell'U.S.L. oltre agli eventuali altri pareri richiesti dalle norme vigenti.

L'autorizzazione Sindacale ha validità di dodici mesi dalla data del rilascio.

Il titolare dovrà comunicare all'U.T.C. l'inizio e l'ultimazione dei lavori con note sottoscritte anche dal tecnico Direttore dei lavori.

Dovrà corredare l'istanza di apposita relazione a firma di un tecnico abilitato e degli eventuali elaborati grafici o fotografici necessari ad individuare la natura e consistenza dell'intervento.

Le richieste di autorizzazione edilizia riferite alla esecuzione di:

- scarichi di reflui non in fognatura;
- impianti di disinquinamento,
- escavazione di pozzi;
- strade interpoderali;
- sbancamenti e rinterri in zone agricole che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico o di dettaglio;
- parcheggi da realizzare nel sottosuolo;
- tralicci o antenna di emittenti radiotelevisive o per la telefonia.

Devono essere corredate anche da apposito studio geologico tendente ad accertare oltre che la verifica delle condizioni di equilibrio tra opera da realizzare e terreno di fondazione, anche le

condizioni di compatibilità dell'intervento con sotto il profilo idrogeologico per lo svolgimento dei reflui e per gli impianti di disinquinamento.

**ART. 11**  
**LAVORI ESEGUIBILI PREVIA COMUNICAZIONE**

Rientrano nella categoria dei lavori eseguibili previa comunicazione al Sindaco, corredata da apposita relazione sottoscritta da un tecnico abilitato e da eventuale documentazione grafica o fotografica atta ad individuare la natura e consistenza dell'intervento, i lavori individuati dall' art. 9 della L.R. 37/85 e successive modifiche e integrazioni.

Nella comunicazione dovrà essere specificata la data di inizio dei lavori e quella della loro presunta ultimazione che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dall'inizio.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o autorizzazione di cui ai precedenti art. 9 e 10.

Per la esecuzione delle opere di cui all'art. 6 della L.R. 37/85 non necessita alcuna concessione, autorizzazione o comunicazione.

**ART. 12**  
**DOMANDA DI CONCESSIONE**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 9, redatta in bollo sul modello predisposto dal Comune e firmata dal proprietario o da un avente titolo ai sensi della Legge 10/77, nonché dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a - l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b - il domicilio del richiedente la concessione;
- c - l'impegno di presentare, prima del rilascio della concessione, la formale accettazione dell'incarico da parte del Tecnico direttore dei lavori, nonché le generalità del costruttore e a denunciare, entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione; Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge, per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica ed il loro nominativo dovrà venire riportato nella concessione edilizia;
- d - l'eventuale designazione, da parte del proprietario o dell'avente titolo a richiesta della persona od ente cui dovrà essere intestata la concessione edilizia.

**ART. 13**  
**DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO E ALLEGATI**

Per l'esecuzione degli interventi soggetti al rilascio della concessione a corredo della domanda di cui all'art. 12 e' richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in quadruplica copia.

- a - Stralcio in scala 1:10.000 della tavola di P.R.G. con individuazione dell'area di intervento e dei vincoli previsti dallo strumento urbanistico;
- b - Stralcio in scala 1:2.000 della tavola di P.R.G. con indicazione dell'area di intervento;
- c - planimetria catastale in scala 1:2.000, con l'ubicazione dell'immobile;
- d - planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500, estesa per almeno m.50

oltre i limiti dell'intervento, riportante la precisa ubicazione, dei confini del lotto, dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le principali quote altimetriche del lotto, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

e - planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

f - le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture ( volumi tecnici), e con indicazione delle specifiche destinazione d'uso di ogni unità immobiliare; non potranno essere esitati progetti con destinazione d'uso generiche o ambigue.

g -tutti i prospetti ed almeno due sezioni verticali dell'immobile, di cui una in corrispondenza della scala e una nella direzione della linea di massima pendenza del terreno; sia i prospetti che le sezioni saranno riferite a determinati punti fissi, prolungate agli estremi di almeno di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100 debitamente quotato in ogni parte.

h - schema planimetrico dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, nonché delle reti elettriche e del gas; nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa Concessione e, nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficiale sanitario;

i - documentazione fotografica dello stato dei luoghi e/o dell'immobile su cui si intende intervenire ( a colori e in formato minimo 9 X 15 cm);

l - nulla-osta della Soprintendenza competente per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e per interventi in aree vincolate ai sensi della L. 149/39 e della L. 431/85;

m - dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione (barriere architettoniche);

n - nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali ed alle altre attività produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;

o - eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali ecc.. prescritti.

p - relazione tecnica illustrativa contenente tutti i dati metrici e parametrici dell'intervento proposto (superfici utili nette e non residenziali, volumi, altezze ecc.), le modalità costruttive di realizzazione e la descrizione strutturale del realizzando immobile, le calcolazioni necessarie ai fini del contenimento dei consumi energetici, la dimostrazione del rispetto delle normative in materia di impiantistica (con gli schemi dei principali impianti) e di eliminazione delle barriere architettoniche e le modalità di allaccio alle reti pubbliche dei servizi; dovrà altresì specificare in dettaglio la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e le modalità con cui saranno garantite il rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

Nel caso di nuove costruzioni o di sopraelevazioni di edifici esistenti, qualora la consistenza del nuovo intervento superi i 500 mc. V.P.P., e' richiesta, a corredo del progetto, apposita relazione a firma di un geologo abilitato all'esercizio professionale.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, le superfici utili nette, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21 X 29,7.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Nei progetti di sistemazione o restauro di fabbricati, saranno indicate con apposita o diversa simbologia, di immediata lettura, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione edilizia concernenti varianti di progetti già approvati.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione attestante il titolo in base al quale viene avanzata richiesta.

Analogamente all'istanza tutti gli elaborati grafici e descrittivi dovranno essere controfirmati dal progettista e dal richiedente la concessione.

#### ART. 14

##### RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE

1) I lavori per i quali è stata conseguita Concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella Concessione medesima.

2) Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita Concessione edilizia per "variante in corso d'opera".

3) La richiesta di tale Concessione che dovrà contenere gli elementi di cui all'art. 12 del presente regolamento, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nell'art.13, relativamente alla parte in variante.

4) Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio della Concessione in variante, tranne che esse non modificano la sagoma, il numero di piani, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni, nel qual caso le varianti potranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità, ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85.

5) In ogni caso la Concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità della Concessione originaria.

6) La Concessione in variante può modificare i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario limitatamente ad una proroga del termine di ultimazione pari al periodo intercorso tra la richiesta della Concessione in variante e la data di rilascio della stessa.

#### ART. 15

##### ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 60 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti e dall'Ispettorato dipartimentale delle Foreste. Dalla data di presentazione della suddetta documentazione integrativa continueranno a decorrere i termini per il rilascio della concessione edilizia.

Istruita la pratica il Tecnico incaricato la trasmette al Sindaco per l'esame della stessa da parte della C.E.C. .

Ai fini del rilascio della Concessione, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine di aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea

rispetto all'intervento richiesto e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della Concessione edilizia e' subordinato al rispetto della normativa tecnico-urbanistica vigente e dei requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio, dal P.R.G. e dai Piani particolareggiati.

L'esame istruttorio da parte dell'Ufficio Tecnico sui progetti presentati deve accertare espressamente tale rispondenza.

Per gli insediamenti destinati ad attività industriale e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Concessione edilizia e' altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli

connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati e' di esclusiva responsabilità del progettista.

Il responsabile del procedimento, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda senza considerare il periodo intercorrente tra la richiesta di integrazione della documentazione e l'integrazione stessa, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi trenta giorni.

Il parere della Commissione Edilizia e' un parere tecnico, diretto ad accertare la rispondenza del progetto presentato alle previsioni del Piano Regolatore generale e del Regolamento Edilizio; tale parere non e' perciò necessario ove altri motivi ostino al rilascio della concessione, ( ad es. incompletezza della documentazione presentata a corredo della domanda; indisponibilità del terreno, ecc..).

## ART. 16 CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di concessione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art. 15 e visto l'eventuale parere della Commissione edilizia.

Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere il Sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

Il Sindaco, qualora non accolga il parere della Commissione edilizia, e' tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a comunicarle alla Commissione edilizia.

Il termine sopra previsto e' sospeso nel caso in cui l'Amministrazione comunale notifichi richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprende a decorrere nuovamente per intero dalla data di ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in una unica soluzione ed indicare il termine per la regolarizzazione.

Il titolare della Concessione edilizia può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio. La misura del conguaglio e' determinata entro i successivi 90 giorni a cura dell'Amministrazione comunale.

I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia sono eseguiti dagli Uffici comunali.

Essendo la Concessione personale, essa e' valida esclusivamente per il titolare della Concessione stessa. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, gli

eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la voltura dell' intestazione della relativa Concessione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta emetterà il relativo provvedimento, restando fermo il periodo di validità dell'originaria Concessione.

Le Concessioni non possono avere validità complessive superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione, dandone comunicazione al Comune. Eventuali proroghe del termine per la ultimazione dei lavori sono concesse solo ai sensi dell'art.36 della L.R. 71/78. Il titolare decade dalla Concessione edilizia nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui sopra;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- c) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- d) quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Concessione;
- f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli art. 22 e 35 della L.R. 98/84.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire le opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione.

Il rilascio della Concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie relative a tutto il Piano di Lottizzazione.

La Concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della Concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio tecnico comunale di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati negli articoli precedenti.
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune degli oneri di urbanizzazione o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della Concessione, a scemuto totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

La Concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e vistati dal Comune, con la comunicazione dell'ammontare del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori all'oggetto della Concessione.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

L'atto di Concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la Convenzione previsti dall'art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei richiedenti nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

La Concessione edilizia 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. Il 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, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione o autorizzazione edilizia.

## ART. 17 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la Concessione per le opere di cui al precedente art. 10, e' gratuita e non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. 28.01.1977 n. 10, e' rilasciata dal Sindaco sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio tecnico comunale e dall'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

Le autorizzazioni relative alle opere di cui all'ultimo comma dell'art. 5 sono rilasciate dal Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia comunale.

Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della L. 08.06.1990 n. 142, non e' richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a Concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Sindaco, regolare istanza di Concessione edilizia. In corso di validità di una Concessione edilizia, non e' consentito richiedere una Autorizzazione edilizia. Eventuali opere edilizie relative alla Concessione vanno richieste come variante in corso d'opera.

## ART. 18 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione e' rilasciata dal Sindaco per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici;
- c) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- d) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione, non adibiti ad uso abitativo;
- e) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- f) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
- g) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- h) rinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;
- i) modifiche di destinazione d'uso che non comportino trasformazioni fisiche, con l'esclusione di opere e manutenzione ordinaria;
- l) scarico di acque reflue, ove previsto;
- m) opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89);
- n) parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terra di immobili già esistenti (art.9 L.122/89);
- o) **Deleta**
- p) aumenti di superficie di locali commerciali (art.1 comma 3°, D.L. 9/87, convertito in Legge 121/87)
- q) collocazione, rimozione o modifica di pannelli solari, tralicci, antenna di emittenti radio-tv,

- parabole, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purché non comportino trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
- r) abbattimento di alberature ed essenze vegetali assimilabili sia di iniziativa pubblica che privata;
  - s) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
  - t) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc..;
  - u) costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private, soggetti a pubblico transito;
  - v) qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richieda Autorizzazione.

## ART. 19 RICHIESTA E DOCUMENTI PER L'AUTORIZZAZIONE

La richiesta di Autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo; Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in triplice copia:

- a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà;
- b) **Deleta**
- c) planimetria generale in scala 1:500 e 1:200, che consenta un'esatta individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) pianta in scala almeno 1:100 per interventi di cui alle lettere b), g), m), n), o), p) e q) di cui all'art.18 di tutti i piani oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, sia riferite allo stato di fatto che al progetto, prospetti in scala 1:100 ed almeno due sezioni, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti di nuova costruzione e delle parti da sostituire o da consolidare;
- e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli statici ove previsti o necessari e dalle considerazioni giustificative tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;
- f) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. 13/89 e del relativo decreto di attuazione;
- g) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- h) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ove previste;
- i) eventuali autorizzazioni o nulla osta statali, regionali, comunali ecc.. richiesti dalla legge; tutti gli elaborati devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo e la firma del progettista o dei progettisti.

Alla presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato rilascerà una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione, in questo caso il termine di sessanta giorni di cui al successivo articolo 21, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

ART. 20  
ISTRUTTORIA PER L'ESAME DEI PROGETTI

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione edilizia, gli Uffici Comunali, constatano che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dagli artt. 10 e 19, verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, nel P.R.G. e nel Regolamento edilizio per quel tipo di opera.

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della Autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio. Tale rispondenza deve essere espressamente citata nella relazione

istruttoria dell'Ufficio Tecnico.

Per gli insediamenti destinati ad attività industriali e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Autorizzazione edilizia è altresì, subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.

Le verifiche di cui ai commi 1, 2 e 3 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

Il responsabile del procedimento entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola al Sindaco ai fini del rilascio dell'Autorizzazione, previo parere della Commissione edilizia nei casi previsti.

ART. 21  
RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali, visto l'eventuale parere della Commissione edilizia. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere, il Sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

Il Sindaco, qualora non accolga il parere della Commissione edilizia, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a comunicarle alla Commissione edilizia.

I termini sopra previsti, sono sospesi nel caso in cui l'Amministrazione Comunale notifichi richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprendono a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in un'unica soluzione ed indicare il termine per la regolarizzazione pena l'archiviazione della stessa.

I controlli da effettuare ai fini del rilascio degli eventuali certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli Uffici Comunali.

Essendo l'Autorizzazione personale, essa è valida esclusivamente per il titolare dell'Autorizzazione stessa. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la voltura dell'intestazione della relativa Autorizzazione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta, emetterà il relativo provvedimento, restando fermo il periodo di validità dell'originaria Autorizzazione.

Il titolare decade dall'Autorizzazione edilizia nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini prefissati;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro il termine prescritto;
- c) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando l'Autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.
- e) quando il titolare dell'Autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento o alle condizioni inserite nell'Autorizzazione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Autorizzazione.
- f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettato dagli artt. 22 e 35 della L.R. 98/1984.

Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto dell'Autorizzazione.

L'Autorizzazione non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio dell'Autorizzazione è altresì subordinato alla consegna all'U.T.C. di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli precedentemente indicati;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune delle eventuali tasse e canoni.

L'Autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvato e vistati dal Comune, con la comunicazione dell'indicazione del termine di inizio e ultimazione dei lavori, nonché dell'ammontare del contributo della tassa o canone.

Dell'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione viene data al pubblico mediante affissione della durata di 10 giorni consecutivi nell'Albo pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

Il titolare decade dall'Autorizzazione qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio, termini che non possono essere superiori a sei mesi per l'inizio dei lavori e a un anno per la loro ultimazione. Solo per le Autorizzazioni riferite a opere o impianti particolarmente complesse la validità dell'Autorizzazione può essere estesa ad un triennio.

Per le Autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

## ART. 22 COMUNICAZIONE ASSEVERATA

Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art.2 del D.L. 02.04.1968, n. 1444, o manufatti e aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi.

Quanto disposto al comma precedente non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi

delle leggi n. 1089/39 e n.1497/39 ovvero ricadenti in aree vincolate ai sensi della L.431/85. Ai fini dell'applicazione del primo comma, non e' considerata aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

### ART. 23 COMUNICAZIONI E MODALITA'

Nei casi di cui all'art. 22, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unita' immobiliare deve darne comunicazione al Sindaco, presentando in allegato:

- a) un elaborato grafico di massima indicante le opere da eseguire;
- b) una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento edilizio e delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro nel caso degli interventi su insediamenti industriali destinati ad attività industriali e produttive;
- c) eventuale nulla-osta dei VV.FF.;
- d) eventuale specifica documentazione, per le opere ricadenti in zona "A" che interessano manufatti o aree appartenenti al patrimonio storico-architettonico, ambientale-paesagistico ed etno-antropologico individuati nel P.R.G. , che attesti il rispetto delle originarie caratteristiche dei manufatti o dei luoghi.

### ART. 24 OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE

Il progetto di opere pubbliche presentati da Enti istituzionalmente competenti e' approvato dal Sindaco, senza l'obbligo di rilascio di Concessione o Autorizzazione.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente Regolamento per le progettazioni.

Gli Uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e al Regolamento edilizio.

Successivamente all'istruttoria di cui sopra, deve essere acquisito il parere della Commissione edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, salvo i casi di lavori di somma urgenza per i quali il parere potrà essere acquisito anche in corso di esecuzione dei lavori.

## CAPO IV: LOTTIZZAZIONI DI AREE

### ART. 25

#### DOMANDA DI LOTTIZZAZIONI E DOCUMENTI OCCORRENTI

La domanda tendente ad ottenere l'attuazione di un piano di lottizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio ed un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel piano.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, dovrà essere presentato in cinque copie ed essere composto da:

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc.. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:500 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:500 indicante:
  - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
  - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
  - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
  - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1: 500;
- f) - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1: 500;
- g) - planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) telefonica e di distribuzione di gas metano ,previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento e l'indicazione dei punti di appresamento alle pubbliche reti esistenti;
- h) - relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
  - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
  - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento e alle coperture;
  - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;
- i) - lo schema della convenzione, in conformità allo Schema Tipo adottato dal Consiglio

Comunale, che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco qualora l'area non sia interessata dalle prescrizioni esecutive del P.R.G. , può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, e' notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo,

il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino un progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati nel presente Capo, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G.

Nel caso in cui un'area non possa raggiungere l'estensione minima fissata nelle Norme di attuazione ( area residua), ma sia dotata delle urbanizzazioni primarie e siano ancora in vigore i vincoli previsti dal P.R.G. per le aree destinate a urbanizzazioni secondarie, ai fini del rilascio della Concessione edilizia il richiedente non ha l'obbligo di presentare il piano di lottizzazione.

## ART. 26 PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalla legge e dalle norme di attuazione del P.R.G..
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità ad un progetto esecutivo approvato dal Comune e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano fuori dalla lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano all'interno della lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse va computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso, può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano ceduti integralmente per la quota corrispondente agli abitanti da insediare, le aree occorrenti per una o alcune di tali opere;
- d) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della Concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della legge 28.01.1977 n. 10 (contributo corrispondente alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27.12.1978 n. 71, limitatamente alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31.05.1977 e successivi aggiornamenti) e del contributo sul costo di costruzione se dovuto, ai sensi della tabella di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico dell'11.11.1977 e successivi aggiornamenti;
- e) i termini, non superiori a 10 anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;
- f) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione per un

importo pari al costo documentato dalle urbanizzazioni da realizzare direttamente;  
g) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'articolo precedente.

ART. 27  
PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI  
AD USO COLLETTIVO

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi, ecc., la convenzione di cui al precedente articolo non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune; va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28.01.1977 n. 10 e successivi aggiornamenti.

ART. 28  
PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda. Quando invece la lottizzazione

risulti meritevole di Autorizzazione, acquisito il parere della competente Soprintendenza nei casi previsti, se dovuto, entro 90 giorni dalla presentazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'Organo di controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsto dalle lettere a) c) e d) dell'art. 12 della L.R. 27.12.1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni.

Intervenuta l'approvazione della delibera consiliare, e ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'Autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario, o a un rappresentante autorizzato.

L'Autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni.

ART. 29

OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative Norme di attuazione.

I progetti esecutivi nelle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere approvati dalla Commissione edilizia comunale e per gli stessi deve essere rilasciata apposita concessione edilizia.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 30

PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

Qualora, scaduto il termine di validità della concessione edilizia per l'esecuzione delle urbanizzazioni, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che sarà incamerata e utilizzata, anche parzialmente, per l'esecuzione delle opere mancanti.

ART. 31

SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco, solo dopo il favorevole collaudo del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

ART. 32

CONCESSIONE DI EDIFICARE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle Concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione riferiti alle opere realizzate in fase di lottizzazione.

Il rilascio delle Concessioni edilizie dei singoli lotti e' subordinato all'accertamento da parte dell'U.T.C., della avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.

## CAPO V°: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

### ART. 33 INIZIO DEI LAVORI

Il titolare di Concessione o Autorizzazione deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata.

Nella comunicazione occorre allegare eventuale copia del deposito dei calcoli statici ex L. 1086/71, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, nonché dell'eventuale nulla osta al vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, ove previsti dalle legislazioni vigenti.

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta anche, per accettazione dell'incarico, dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e recinzioni, almeno 15 giorni prima della data prevista dell'inizio dei lavori, il titolare della Concessione o Autorizzazione deve presentare al Sindaco richiesta di visita di controllo, per le verifiche e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita deve essere eseguita entro 10 giorni dalla richiesta, da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale.

Trascorso il termine per l'effettuazione della verifica di cui al comma 4, i lavori possono essere iniziati.

### ART. 34 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale e del Corpo di Polizia Municipale cui vengono trasmesse, non appena rilasciata, copia delle Concessioni o Autorizzazioni edilizie corredate dagli elaborati di progetto.

La Concessione o Autorizzazione o la Comunicazione asseverata, la copia dei disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile, delle dimensioni minime di cm. 100X70, contenente l'indicazione chiaramente leggibile dell'opera, degli estremi della Concessione o Autorizzazione rilasciata dal Sindaco, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.

Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la corrispondenza dell'opera al progetto approvato, alla Concessione o Autorizzazione o Comunicazione asseverata ed alle norme vigenti in materia di costruzione.

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi al progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, definite dall'art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 2 e seguenti della L.R. 37/85.

### ART. 35 TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E DEL PUBBLICO DECORO

Il costruttore e gli operatori del cantiere in genere, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione

dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno e notturno, integrati da illuminazione stradale e gestiti dal costruttore che ne è responsabile. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per la sicurezza dei cittadini portatori di handicap e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte di cittadini portatori di disabilità motoria.

Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente diritto deve presentare al Sindaco separata domanda di concessione temporanea del suolo per la durata dei lavori, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. la Concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo.

Il Corpo di Polizia Municipale e i tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la inosservanza di norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo della pubblica incolumità.

Le recinzioni dei cantieri, anche sotto forma di palizzata lignea continua, devono rispondere, oltre ai requisiti di ordine e igiene, anche a caratteristiche di adeguato decoro e arredo urbano, sia pure provvisorio. A tal fine è consentito realizzare, anche con l'uso di appositi teli di protezione, il trattamento delle superfici verticali con apposite opere di tinteggiatura mimetica.

## ART. 36

### NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere previsionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica e di combustibili, dei macchinari e della prevenzione incendi.

Si richiamano espressamente:

- a) l'obbligo, a termini di legge, della denuncia al Sindaco di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, etnologico, archeologico, storico e artistico; analoga denuncia va fatta in caso di reperimento di ossa umane. Il Sindaco adotta i conseguenti provvedimenti di legge;
- b) la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuramente riparo per lo spazio sottostante. 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 contengano.

Dovranno inoltre essere adottate tutte le disposizioni previste dal D.M. 07.01.1956, n. 164 e successive modifiche e integrazioni relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiare di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

ART. 37

**SCARICO DI MATERIALI DI DEMOLIZIONE E PULIZIA  
DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di risulta deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento, anche temporaneo, negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione relativa e, in ogni caso, ripristinato al suo stato originario.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 38

**FINE DEI LAVORI - COMUNICAZIONE**

Alla ultimazione dei lavori e comunque non oltre 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di Concessione o Autorizzazione edilizia, salvo richiesta di nuova Concessione o Autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Sindaco la fine dei lavori, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno debitamente firmata dal titolare della concessione o Autorizzazione e dal direttore dei lavori.

Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.06.1989 n. 236.

ART. 39

**SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA DELLE OPERE EDILIZIE**

Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una " Scheda Tecnica Descrittiva", articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti di competenza comunale afferenti l'immobile stesso. La "Scheda Tecnica Descrittiva" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.

La Scheda Tecnica Descrittiva deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, attestante che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli prescritti dal regolamento Edilizio e che l'opera realizzata e' conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate. Ad opera realizzata, il professionista incaricato, deve altresì produrre un elaborato planimetrico alla scala 1:2.000 per l'aggiornamento automatico della cartografia.

La Scheda Tecnica Descrittiva ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari per il

rilascio del Certificato di Conformità Edilizia di cui all'art. 41.

Copia della "Scheda Tecnica Descrittiva" e' conservata a cura del Comune ed e' rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costituzione su di essa di diritti di godimento.

I dati contenuti nella Scheda Tecnica Descrittiva sono definiti tenendo conto anche della necessità di porre la base di una anagrafe qualitativa del patrimonio edilizio, come parte di un più ampio sistema informativo territoriale.

Nella Scheda Tecnica Descrittiva il Comune svolge le opportune verifiche formali.

Gli interventi soggetti ad Autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo non sono tenuti all'obbligo della compilazione della Scheda Tecnica Descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

La Scheda Tecnica Descrittiva delle opere edilizie viene predisposta dall'Ufficio tecnico comunale.

#### ART. 40

#### VERIFICA DI CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco a seguito della comunicazione di fine lavori e della contestuale dichiarazione prevista dall'art. 36 verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita alla Concessione o Autorizzazione, avvalendosi degli Uffici.

Il controllo prende in esame la documentazione dei progetti dell'opera eseguita, svolgendo tutte le verifiche che si ritengono opportune in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del Regolamento edilizio e delle Norme di attuazione e in ordine alla rispondenza dell'opera alla previsione di progetto e a quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia.

#### ART. 41

#### CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Il certificato di Conformità edilizia, riferito alla destinazione d'uso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il certificato di conformità contiene:

- a) il resoconto ed il sommario di tutti i documenti emessi dal Comune;
- b) la sintesi delle problematiche più importanti emerse durante l'attività di controllo;
- c) la riproposizione di eventuali riserve sull'opera non avviate a soluzioni;
- d) la valutazione con un giudizio complessivo sull'opera in termini di mobilità, solidità e mantenimento nel tempo delle caratteristiche e delle prestazioni per cui e' stata progettata e realizzata.

Il medesimo certificato vale altresì come dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Il Certificato di Conformità edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla osta sanitario.

Il Certificato di Conformità edilizia e' rilasciato dal Sindaco agli aventi titolo entro 60 giorni dalla presentazione della Scheda Tecnica Descrittiva dopo l'espletamento della verifica prevista dall'art. 40 comma 2°. Qualora non si proceda a tale verifica il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine perentorio previsto, il certificato e' rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato.

Il Certificato di Conformità edilizia si intende rilasciato ove, entro 60 giorni dalla richiesta non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Alla richiesta di cui al comma 6 deve essere allegata perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 6° decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

In ogni caso di applicazione della disposizione di cui al comma 6°, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti assentiti ai sensi del comma 6° e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di

quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca e' comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

## CAPO VI: AUTORIZZAZIONI D'USO

### ART. 42

#### AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale o artigianale: l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta bollata, a lavori ultimati, il certificato di abitabilità e/o agibilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico redatto da un tecnico estraneo alla Direzione dei lavori, (limitatamente alle opere in conglomerato cementizio e a strutture metalliche, salvo le eccezioni previste dalla legge stessa);
- b) attestato dell'avvenuto deposito del precedente presso l'Ufficio del genio Civile ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71;
- c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto;
- d) certificato dei VV.FF. ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo.
- e) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsti ai sensi della legge 05.03.1990, n. 46.

Il rilascio dell'agibilità e/o abitabilità è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare Concessione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato, secondo la verifica di conformità di cui all'art.40 o al relativo certificato.
- c) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato.
- e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti di essa, sia dell'ambiente esterno circostante;
- f) che siano state rispettate le norme espresse dal P.R.G. nonché dal presente Regolamento edilizio.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio tecnico comunale e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

Il titolare della Concessione o Autorizzazione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti, e dopo che il titolare abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa, se in quanto dovuti.

Il certificato di abitabilità o di agibilità si intende rilasciato ove, entro 60 giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.

Alla richiesta di cui al comma 6° deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 6° decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 8°, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro 90 giorni dalla data

di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 8° e compie gli atti necessari a far valere eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca e' comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario o per richiesta del medico Provinciale, su verifica dell'Ufficio tecnico comunale può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e/o statiche e ordinarne lo sgombero.

#### ART. 43 VINCOLO DI DESTINAZIONE

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione edilizia per essi rilasciato.

Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G. potranno essere consentiti con rilascio di nuove Autorizzazioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:

- a) residenziali;
- b) produttivo;
- c) commerciale-direzionale-turistico.

Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 3.

Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione, ma a semplice comunicazione al Sindaco.

Il Sindaco in caso di comunicazione di cambio di utilizzo potrà predisporre di opportuni accertamenti.

## TITOLO II: DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I°: CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

#### ART. 44 NORME GENERALI

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai Piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai Piani di lottizzazioni convenzionati.

Le Norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi e le altezze massime, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità, aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

#### ART. 45 NORME PARTICOLARI

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme; tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità'.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

#### ART. 46 AREE PRIVATE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere, nel progetto, apposito arredo vegetale tra cui la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc...

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

#### ART. 47 PARCHEGGI ASSERVITI ALLE COSTRUZIONI

Nei progetti di nuove costruzioni devono essere previsti spazi riservati per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq. ogni 10 mc. di costruzione, all'interno dei nuovi fabbricati e/o anche nelle aree di pertinenza degli stessi. In tali casi le opere di sistemazione devono prevedere adeguati requisiti anche a verde per il decoro urbano e architettonico.

Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, manovra e all'accesso degli

autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Nel caso di demolizione e ricostruzione in zona "B" la superficie di detti spazi per parcheggi può essere ridotta a metà ( 1 mq. per ogni 20 mc.).

Ai fini della determinazione della superficie da asservire a parcheggio il volume edilizio da prendere in considerazione e' quello del manufatto edilizio emergente fuori terra, qualsiasi sia la sua destinazione ( residenziale, commerciale, di deposito o di servizio ecc..) escluso solo i volumi tecnici dei torrini scala al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano, dei sottotetti non praticabili e delle porzioni di edificio eventualmente vincolate con destinazione d'uso a parcheggio coperto.

#### ART. 48 PROTEZIONE DEGLI AMBIENTI

L'attività edilizia nell'ambiente storico e' soggetta alle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, si adotteranno i criteri esposti nel titolo 3° del presente Regolamento edilizio.

Devono comunque essere rispettate le norme di cui alle L.R.07.05.1976 n. 70, artt. 1 e 2; L.R. 27.12.1978 n. 71, art.55; L.R.10.08.1985 n.37 ,art. 13.

In mancanza di vincoli regolarmente costituiti in aree o immobili individuate dal P.R.G. di interesse storico-architettonico e ambientale gli interventi e relativi progetti sono regolamentati dal presente Regolamento edilizio e dalle Norme del P.R.G. , senza l'obbligo di parere o nulla osta da parte degli Organi competenti.

## CAPO II°: INDICI E PARAMETRI EDILIZI

### ART. 49 PARAMETRI EDILIZI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G. , anche in relazione alle destinazioni d'uso, e' regolata dagli indici e dai parametri definiti nelle Norme di attuazione, nelle prescrizioni esecutive e nel presente Capo.

### ART. 50 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo o a servizi e l'area della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti da esso definiti.

2) ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici, debbono essere riservate, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti da esso previsti.

3) DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

4) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area del lotto interessato, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

5) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Nelle zone dove e' introdotto questo parametro individua l'estensione minima del lotto che consente la realizzazione di un edificio o la prescrizione di un piano di lottizzazione.

6) INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto. Deve essere determinato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilita' fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi aperti o da pensiline.

7) ALTEZZA. L'altezza massima di un edificio è determinata come media ponderale delle altezze di tutte le pareti.

Tale valore sarà pertanto dato dal rapporto tra la superficie laterale dell'immobile, calcolata dall'estradosso del solaio del piano di copertura a terrazza fino alla linea di terra scaturita dalla sistemazione esterna di progetto ed il perimetro di base dell'immobile da realizzare, oppure nel caso di realizzazione di coperture a falde inclinate il cui sottotetto sia calpestabile, ove per comprovate esigenze di carattere tecnico connesse al collegamento fra le strutture perimetrali di appoggio e quella della copertura occorra l'innalzamento del piano della falda, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio non si tiene conto di detto innalzamento purchè lo stesso intervenga nella misura strettamente necessaria (non superiore a 30 cm.).

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, o manchi l'ultimo solaio piano, si considera per tale manufatto una altezza virtuale da aggiungere a quella in precedenza calcolata, pari a 2/3 della proiezione verticale della falda.

La somma dei valori così ottenuti dovrà risultare inferiore al limite massimo di altezza fissato per ogni zona omogenea.

8) VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno

sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo, **ovvero se destinati ad uso privato qualora la loro superficie sia contenuta entro il 50% della superficie coperta realizzabile.** E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio, obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto o ricavato all'interno del manufatto edilizio. Nel calcolo del volume, si considera il valore ottenuto dal prodotto della superficie lorda chiusa dell'edificio per l'altezza determinata come al precedente punto 7.

Qualora ogni piano sia di superficie diversa si procederà alla sommatoria dei vari volumi parziali.

9) NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del successivo articolo.

10) DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, senza tener conto degli aggetti costituiti da balconi aperti o pensiline.

E' stabilita la misura minima assoluta per le varie zone.

Le norme sui distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti frontistanti e non contigue di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni al lotto di pertinenza.

Non si computano, ai fini del calcolo delle distanze, le pareti a ridosso di terrapieni che costituiscono piani interrati o seminterrati.

11) DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza radiale fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, senza tener conto degli aggetti per balconi o pensiline, e la linea di confine.

E' stabilita la misura minima assoluta per le varie zone.

12) ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilita per ogni tipo edilizio in cui e' consentito.

13) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a- *Patio*. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b- *Cortile*. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra e' superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

c- *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 ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

**d- Loggia o balcone coperto. Per "loggia o balcone coperto" si intende un organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne. E' altresì la galleria sopraelevata di un edificio con arcate o colonnati aperti all'aria, cioè non chiusi da finestre.**

**e- Portico. Per "portico" si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura. Il portico può essere di uso privato o pubblico; in questi casi per portico di uso si intende quello di uso esclusivo del proprietario o proprietari (nel caso di edifici plurifamiliari non in condominio) del fabbricato ove è ricavato il portico; per portico di uso pubblico o collettivo si intende quello aperto al pubblico uso (o uso collettivo nel caso di edificio plurifamiliari costituito in condominio) come nel caso di portico aperto sulla pubblica via (o piazza) e fruito come parte di essa.**

### TITOLO III: NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### CAPO I°: NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

##### ART. 52

##### SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritto. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile e' 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 traforato o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come chiostrine possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine. Nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze ne' rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, 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.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le dimensioni e caratteristiche prescritte, supponendo costruito sui lati del cortile a confine un muro di altezza pari a m.3,00.

##### ART. 53

##### SPORGENZE - AGGETTI - BALCONI - PENSILINE - TETTOIE

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico; è però facoltà del Sindaco, su conforme parere della commissione edilizia, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo per gli edifici pubblici;

b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m.3,00 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

a) tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovrà essere opportunamente arretrata dal filo verticale della facciata;

b) i balconi e le pensiline non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano di marciapiede o a ml. 4,50 dalla carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccatto a quello di intradosso del balcone e della pensilina;

c) balconi e pensiline aggettanti in spazi pubblici sono consentiti solo se questi ultimi sono destinati a sedi viarie e parcheggi e non possono sporgere oltre il filo del marciapiede, se esistente, o in quantità superiore ad 1/10 della distanza dell'edificio frontistante e, in ogni caso, non possono superare ml. 1,50; se l'aggetto e' realizzato su spazio privato esso non può eccedere 1/5 della distanza dal confine;

d) nel caso di fabbricati contigui, i balconi dovranno terminare almeno a m.1,50 dal confine .

ART. 54  
BOW - WINDOWS

Per bow-windows s'intende l'aggetto di parte della facciata, anche se a pareti vetrate, oltre il piano verticale di essa;

Il bow-windows su spazio pubblico e' ammesso a condizione:

- a) che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza superiore o uguale a m. 10,00;
- b) che lo sporto non superi 1/10 della distanza dall'edificio frontistante e, in ogni caso ml. 1,50;
- c) che il volume del bow-windows venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
- d) che non sia al piano terra.

Il bow-windows al piano terra e' ammesso a condizione che non interessi il suolo pubblico.

## CAPO II°: CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

### ART. 55 PRESCRIZIONI QUALITATIVE

Le opere edilizie devono rispondere ai requisiti di qualità formale e compositiva dell'opera al suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

I requisiti indicati al comma 1 sono valutati dalla Commissione edilizia in sede di rilascio del parere preventivo per la Concessione o Autorizzazione, in base alla propria Dichiarazione di indirizzi, di cui all'art. 8 ed ai Piani e Programmi previsti dal comma 3° del presente articolo 8.

Il Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia, adotterà appositi Programmi o Piani del colore, del verde, dell'arredo urbano, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di circolazione urbana (P.U.T.) che interessino tutto il territorio comunale, con i quali saranno stabilite le prescrizioni in materia cui dovranno attenersi gli interventi pubblici e privati.

### ART. 56 ESTETICA DEGLI EDIFICI

Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al relativo carattere tipologico e morfologico e al contesto urbano e ambientale in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere all'esigenza del decoro edilizio cittadino e del territorio.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, 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. 57 OPERE ESTERNE AI FABBRICATI

Salve le eccezioni espressamente previste nelle Norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.

Le opere di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali), il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguite in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, deve ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondano alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante diffida e intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo consentito per l'esecuzione dei lavori.

**ART. 58**  
**CAVI ELETTRICI, TELEFONICI E ANTENNE**

I cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici e in generale le tubazioni dei servizi a rete e le relative attrezzature di sostegno, non possono essere realizzati per via aerea o sulle facciate degli edifici prospicienti su spazi pubblici o di uso a meno di accertata e motivata impossibilità tecnica e per casi limitati.

Antenne radio e televisive non devono essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico; fanno eccezione le tipologie di case isolate.

Negli edifici condominiali o assimilabili e' fatto obbligo dell'installazione dell'antenna centralizzata.

**ART. 59**  
**SERRAMENTI, PERSIANE E INFISSI IN GENERE**

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione ecc, prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperte o chiuse, alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro; le finestre a piano terra, aventi quota inferiore a m. 2,50 dal piano di marciapiede, non potranno essere munite di persiane o gelosie verso l'esterno.

**ART. 60**  
**ISCRIZIONI - INSEGNE - MOSTRE - VETRINE - FIORIERE**

La posizione di insegne, mostre (anche luminose), vetrine di botteghe e negozi, inferriate, cartelli (anche provvisori) indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggere all'esterno degli edifici, e subordinato all'Autorizzazione del Sindaco.

Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio e devono inserirsi in questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e del contesto.

Gli aggetti delle insegne non debbono oltrepassare cm. 10 dall'allineamento verticale del muro.

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari dei fabbricati in forma di esplicita dichiarazione da allegare alla richiesta di autorizzazione.

E' vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, edicole votive, pilastri, mostre, basamenti e zoccolature dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco che, sentito il parere della Commissione edilizia, deve intimarne la cautelativa conservazione per il riconosciuto valore storico e artistico sino al pristino originario nel sito di appartenenza.

**ART. 61**  
**TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO**

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può permettere, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade

aperte al solo traffico pedonale.

Nelle strade fornite di marciapiedi, l'aggetto di tali tende, dovrà di regola distanziarsi almeno di 50 cm. dal ciglio del marciapiede.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2,50 dal marciapiede.

Per immobili di interesse storico, artistico, archeologico, il rilascio e' subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

In osservanza del D.P.R. 384/78, qualora il marciapiede supera la larghezza di m.1,00, deve essere riservato uno spazio minimo di m. 1,00 alla libera circolazione.

## ART. 62

### NUMERI CIVICI - TABELLE STRADALI - INDICATORI DI PUBBLICI SERVIZI E SEGNALI TURISTICI

Agli edifici e' imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, ecc.. nonché di ganci, lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione, indicatori viari e segnali turistici.

L'apposizione e conservazione dei numeri civici, delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità, etc. e' fatta dal Comune a proprie spese.

I proprietari interessati sono tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatti ad essi imputabili.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

Il numero civico viene collocato alla porta d'ingresso a destra di chi guarda; ad un'altezza variabile da due a tre metri.

## ART. 63

### RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE

Nel caso s'intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte e le aree non ancora edificate tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da questi visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di m. 2,00 salvo diverse disposizioni di P.R.G. e comunque in conformità a quanto prescritto nelle Norme di attuazione.

Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le recinzioni non debbono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

I cortili saranno rifiniti con pavimentazioni di carattere permanente.

I percorsi di transito, di larghezza non inferiore a mt.1,00, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche e altimetriche.

### CAPO III: CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

#### ART. 64

#### LOCALI ABITABILI - LOCALI AD USO COMMERCIALE, ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici pubblici e privati nonché aule scolastiche dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- a) essere illuminati ed areati direttamente da spazi liberi esterni con una superficie finestrata apribile complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- b) nel caso di vani prospettanti verso un terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno m.3,00 completamente libero da balconi, bow-windows ed altri aggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane;
- c) avere una larghezza minima di m. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30;
- d) avere altezza minima netta non minore di m. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima netta non può essere inferiore a m. 2,40 mentre i corridoi non devono avere larghezza minore di m.1,00.

I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

- a) avere altezza non minore di m. 3,30 nei progetti di nuove costruzioni; *per le zone omogenee "A" e "B" e per gli edifici esistenti può essere consentita la riduzione dell'altezza dell'interpiano a m.3,00, fatte salve le norme igieniche e sanitarie.*
- b) essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie dei pavimenti salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

#### ART. 65

#### CUCINE

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina con superficie non inferiore a mq. 5,00. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente soggiorno, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00.

#### ART. 66

#### SERVIZI IGIENICO-SANITARI

Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno o doccia.

Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet.

Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, distinti per sesso.

Nei gabinetti per uffici, negozi, opifici e simili, dovrà essere collocato un bidet fisso ad acqua corrente, salvo le opportune modifiche e accorgimenti, nel caso sia previsto l'uso da parte dei disabili.

Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno, non si potrà accedere dalle cucine.

I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione, salvo che non

servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico. Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno m. 1,00.

Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore minimo di cm.15.

I servizi igienici, ove illuminati e areati direttamente dall'esterno, dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a mq. 0,80, prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Ove non direttamente areati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature di ventilazione forzata che assicurino il ricambio di almeno 5 volumi l'ora.

In tutti gli edifici collettivi ed in quelli pubblici o aperti al pubblico, almeno un gabinetto per piano dovrà essere conforme alle norme previste per l'uso da parte dei disabili, per dimensioni dell'ambiente e per disposizione degli apparecchi; in caso di ristrutturazione di edifici esistenti può essere previsto un solo gabinetto, purché in prossimità di adeguato servizio di ascensore.

#### ART. 67 ABITAZIONI AL PIANO TERRENO

Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno cm 10 sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti, salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, di un vespaio areato dell'altezza minima di almeno cm. 40.

#### ART. 68 SOTTOTETTI

Nella realizzazione dei tetti dovrà precedersi alla previsione di più falde inclinate, sistemate in modo da ottenere la minima altezza della linea di colmo; le falde devono convogliare le acque verso i lati liberi degli edifici e non verso eventuali edifici limitrofi o verso il confine di proprietari diversi dal concessionario. Solo in casi particolari, debitamente giustificati, potrà essere consentita la realizzazione di falde in unica pendenza.

I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che l'estradosso delle falde venga impostato a non più di cm 30 dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto che le stesse abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo risulti con altezza massima non superiore a ml. 2,40.

Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili a condizione che:

- a) i vani abbiano altezza minima di m. 2,20 e media di m.2,70;
- b) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di m. 2,20 e media di m.2,40;
- c) vengano conteggiati per intero nella volumetria;
- d) la copertura delle aperture sia realizzata mediante interruzioni delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza, incrementata di cm. 20 per lato;
- e) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili;

I sottotetti abitabili così come i piani terreni (abitabili e non) vengono computati al fine del calcolo del numero dei piani consentiti; non vengono considerati, a tale scopo, solo i piani seminterrati la cui volumetria fuori terra sia inferiore al 60% della volumetria dello stesso seminterrato.

Solo nei casi di sottotetti abitabili e' consentita la realizzazione di coperture miste in parte a falde inclinate e in parte a terrazzo piano praticabile.

**ART. 69**  
**SCALE E VANI PER ASCENSORI**

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.

Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie coperta ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a m. 1,20.

Le scale dovranno essere areate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano, aperte su strade, cortili, passaggi laterali, zone di stacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Le scale, tuttavia, potranno essere areate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime. La sezione di tali condotte di ventilazione dovrà avere dimensione minima non inferiore a mq.1,20.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterne a vetri.

Nelle nuove abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, le rampe delle scale potranno avere larghezza minima pari a m. 1,00 e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Dai vani delle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.

Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive, di legge o di Regolamento.

E' vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.

Le pareti del vano scala e degli ascensori al confine coi vani abitabili debbono avere uno spessore minimo di grezzo di cm 30 se in muratura, e di cm. 20 se in cemento armato.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine ecc.. o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici privati, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando dei Vigili del Fuoco. Si richiama, inoltre, quanto contenuto nei successivi artt. 85 e 86.

Nelle abitazioni private dotate di ascensore i ripiani di arrivo dovranno avere la lunghezza minima di m. 1,50.

Eventuali ascensori in abitazioni private dovranno avere la cabina delle dimensioni minime interne di m. 1,30 x 0,90 con porta scorrevole sul lato minore e apertura minima di m. 0,80; la pulsantiera di comando va installata sul lato lungo con il pulsante più alto posto all'altezza di m. 1,20.

Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e di Regolamento.

**ART. 70**  
**SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazione.

I locali seminterrati potranno ospitare attività commerciali, professionali, attività di servizio e industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi, ripostigli, depositi.

Tutte le attività indicate debbono soddisfare i requisiti di compatibilità con la funzione abitativa dei piani superiori.

In ogni caso essi dovranno avere:

a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità' con materiali idonei e/o con intercapedine areata; tali intercapedini se su suolo pubblico devono avere larghezza rapportata a quella del marciapiede e comune non superiore a m. 1,00 al lordo; la chiusura di

tali intercapedini deve essere realizzata con grata in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm.1;

b) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

I locali potranno ospitare soltanto depositi, parcheggi, attività commerciali ed esercizi pubblici, con l'osservanza prescritta al comma 2 lettera a) e b) del presente articolo.

Ove ambienti seminterrati o scantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro e/o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia di igiene del lavoro e di pubblici ritrovi.

I progetti relativi agli scantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturali ed artificiali) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianti di isolamento dalle acque nel caso in cui la fognatura non permetta un deflusso diretto.

## ART. 71 COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Il manto delle coperture a tetto inclinato dovrà essere eseguito con tegole in cotto, piane o curve.

In particolare casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

La struttura portante potrà essere in legno o in cemento armato.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza del 3% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati con pendenza non inferiore allo 0,50%.

Nelle coperture a terrazzo, il numero dei pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere in numero massimo di 1 per ogni 80 mq. di superficie.

I locali abitabili sotto terrazza o sotto tetto, dovranno essere opportunamente isolati con materiali idonei purché il potere isolante complessivo nella copertura, sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60. E' comunque vietato l'impiego di materiali eccessivamente igroscopici.

I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi ( muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 40 e dell'altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura.

Gli eventuali vani posti nel sotto tetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili; dovrà essere previsto un comodo accesso al tetto per ogni zona compresa tra due muri tagliafuoco.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

Il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

## ART. 72 SALUBRITA' DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se

non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio e' umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere al necessario drenaggio.

In ogni caso e' fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

### ART. 73 ISOLAMENTO TERMICO

I progetti per i quali si chiede la Concessione edilizia o l'Autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L. 30.04.1976 n. 373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei decreti applicativi della stessa.

A tale scopo e' fatto obbligo ai richiedenti la Concessione o l'Autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che s'intende realizzare nella quale dovrà essere effettuato il calcolo dell'isolamento termico, anche di massima, in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

### ART. 74 ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazione a più alloggi; i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze tra 100 hz e 3000 hz;

b) pareti interne (tramezzi) le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenza tra 100 hz e 3000 hz; per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db, per le stesse frequenze;

c) pareti esterne; per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze tra 100 hz e 3000 hz; per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per attenuare i rumori dall'esterno ed impedirne la trasmissione (perfetta tenuta di serramenti, adeguato spessore dei vetri, ecc.).

Per tutti gli impianti tecnici che possano generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate, mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con essa.

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

**ART. 75**

**RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUA**

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

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

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

## CAPO IV: NORME TECNICHE DI IGIENE

### ART. 76

#### SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere, dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso e' vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico per le nuove costruzioni.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali e' vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro ventiquattrore, approntare un provvisorio riparo e immediatamente dopo procedere alla stabile riparazione.

### ART. 77

#### SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI RIFIUTO

Non e' consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti in alcuna parte del territorio comunale, comprese le zone rurali.

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere e' fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarsi per lo smaltimento delle acque di rifiuto.

Per le località sprovviste di fognatura, ovvero a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride.

Lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità della Legge n. 319 del 10.05.1976 e della L.R. 27/86 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere un diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiori a cm. 10 nelle discese e a cm.12 nei collettori e pendenza non inferiori all'1,50%.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione con elementi prefabbricati che abbiano i requisiti di omologazione rispetto alle leggi vigenti in materia.

Nel caso di realizzazione di fosse settiche scaricanti esse, devono essere poste ad almeno un metro dal perimetro dell'edificio e 10 metri da pozzi e prese idriche.

### ART. 78

#### CAMINI - FORNI - FOCOLARI - CONDOTTI DI CALORE CANNE FUMARIE E SCARICHI DI VAPORE A GAS

Gli impianti collettivi di riscaldamento, come quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, opportunamente isolate, prolungate al di sopra del tetto o terrazza di almeno 2 metri; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 20 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo. I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile e inalterabile al calore. Ne è vietata la costruzione a vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico o decorativo. In caso contrario devono essere circondate da murature piene in cemento armato, opportunamente isolate.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danno e molestie a persone e cose sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato. In ogni caso debbono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

Ai fini dell'Autorizzazione di abitabilità è indispensabile il nulla osta dei Vigili del Fuoco ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento elettrico.

Tutti gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

#### ART. 79 DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

In ogni edificio i rifiuti solidi dovranno essere raccolti, a cura degli abitanti, negli appositi sacchetti a perdere i quali saranno depositati all'esterno degli edifici stessi nello spazio pubblico antistante in determinati contenitori predisposti dal Comune.

La raccolta e l'eventuale compattazione dei rifiuti solidi urbani è regolamentata da ordinanza del Sindaco.

Nelle zone extraurbane di villeggiatura nonché nelle zone rurali, sarà cura del Comune collocare in siti adeguati e lungo le vie pubbliche di accesso i contenitori comunali di cui al comma 1 del presente articolo, per la raccolta dei rifiuti solidi in numero congruo e adeguato alle esigenze funzionali della zona servita.

#### ART. 80 EFFICACIA DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI IGIENE

Per quanto concerne le norme igienico-sanitarie si fa riferimento a quanto prescritto nel Regolamento di igiene e sanità.

## CAPO V: USO DI SUOLO SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

### ART. 81

#### OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZI, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza previa Autorizzazione del Sindaco, (sentita la Commissione edilizia), il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa e quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche e con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carraio, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito pedonale o veicolare, abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiede, pregiudicare il transito di carrozzine per handicappati; inoltre non deve essere causa di ristagni di acque piovane.

Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi ( scuole, cinema, ecc..) deve intercorrere una distanza minima di almeno m.10, misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e 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, secondo le norme di cui al presente Regolamento.

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

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

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto però deve rispettare le norme di cui al Titolo II.

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

### ART. 82

#### RINVENIMENTI E SCOPERTE

Fermo restando l'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 Sindaco i

ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico 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 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

### ART. 83 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella Concessione o Autorizzazione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È 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 quest'ultimi.

## CAPO VI: NORME RELATIVE ALLA STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

### ART. 84

#### NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE

Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e/o modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.

Per le strutture in conglomerato cementizio, semplice, armato o precompresso, debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge e i regolamenti vigenti all'atto della loro esecuzione. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.

Le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite con travi in legno e tavole sono ammesse purché conformi ai requisiti di legge, nonché al nulla osta del Comando dei VV.FF. Sono ammesse altresì costruzioni in legno o altre strutture precarie solo per mostre ed esposizioni temporanee, previo nulla osta del Comando dei VV.FF..

Le strutture e gli impianti elettrici dovranno corrispondere alle prescrizioni delle norme comunitarie di sicurezza così come recepite dalla legislazione nazionale.

### ART. 85

#### NORME DI PREVENZIONE ANTINCENDIO

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 07.12.1984 n. 818, e sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti Ministeriali di attuazione.

Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature, etc.) negli edifici adibiti a deposito di materiale combustibile e nei casi prescritti dall'Autorità' competente, dovranno essere adeguatamente protette contro il fuoco.

### ART. 86

#### SCALE, ASCENSORI, BOCCHE ANTINCENDIO

La struttura delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani; le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere in muratura piena, in laterizio o di calcestruzzo di cemento.

Ogni scala, in edificio superiore ai metri 24 di altezza, deve, essere fornita, al piano terreno e a piani alterni, di una bocca antincendio.

Ai fini dello smaltimento dei fumi accidentalmente accumulati nelle gabbie di scala, queste, qualora servano tre o più piani, dovranno essere sovralzate di almeno m. 1,50 sopra la copertura ed avere, nelle pareti di soprizzo, finestre facilmente apribili e, se coperte da lucernai a vetri, questi dovranno essere retinati.

Ogni vano scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade e con cortili aperti. Potranno essere adottate soluzioni diverse qualora dette soluzioni abbiano ottenuto, caso per caso, l'approvazione del competente ufficio dei VV.FF..

Il pozzo dell'ascensore che non sia nella gabbia di scala, dovrà essere completamente chiuso da

pareti resistenti al fuoco le quali devono avere lo spessore non minore di cm.30 se in muratura e non minore di cm.20 se cemento armato.

Nelle vie e nei cortili larghi meno di m. 8,00 le gronde dovranno essere realizzate in materiali resistenti al fuoco.

#### ART. 87 CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente sigillate nei giunti e in modo che si possa provvedere alla loro pulitura. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.

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

Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e con uffici privati o pubblici.

I condotti del fumo dovranno essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulitura. Gli sportelli dovranno essere distanti almeno m. 10 da ogni struttura in legno, e a perfetta tenuta, e isolati tecnicamente dalle strutture adiacenti.

#### ART. 88 REQUISITI DI STABILITA' DELLE COSTRUZIONI, EDIFICI PERICOLANTI

Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.

L'Amministrazione comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che sia condotto in modo di destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza previsti dall'Ordinamento degli Enti Locali.

#### ART. 89 RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili sono soggetti alle norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali, aventi particolare destinazione di uso o interesse pubblico come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

### TITOLO III: NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

#### CAPO I: NORME SPECIALI

##### ART. 90 EDIFICI AD USO O INTERESSE COLLETTIVO

Gli edifici o parte di essi destinati a : albergo, scuole, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinema, arene, sale riunioni, auditorium, musei, case di cura e simili, fabbricati industriali e commerciali, edifici religiosi, collegi, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi e in generale tutti gli edifici aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico, dovranno corrispondere alle norme dettate da leggi, regolamenti, prescrizioni di pubblica sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento.

Le autorimesse e le officine devono risultare attrezzate in modo tale che i rumori prodotti dai motori e dai macchinari, non arrechino molestia e disturbo alle abitazioni vicine.

##### ART. 91 EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE

I progetti relativi a edifici per aziende Industriali, Commerciali e Agricole, oltre che alle prescrizioni del presente Regolamento edilizio, dovranno sottostare anche a quelle del Regolamento di Igiene.

Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi, distinti per sesso; dovranno comunque essere previsti almeno un servizio igienico, costituito da vaso e lavabo, per ogni venti persone, e adeguati spogliatoi e docce.

I lavabi devono essere forniti di acqua calda e fredda o di acqua miscelata in precedenza a temperatura adeguata ottenuta da un rubinetto premiscelatore nonché di dispositivi per la pulizia e la disinfezione delle mani e di asciugamani da usare una sola volta. I lavabi collocati in prossimità delle latrine devono essere provvisti di rubinetti che non possono essere azionati a mano ( Decreto Presidenziale 17.05.1988 n.194, allegato A, paragrafo L. 2 comma).

Lo smaltimento dei rifiuti deve essere innocuo ed inodore e si dovranno osservare le norme che saranno fissate dal Comune concordemente alle norme di legge in materia.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentari da eliminare attraverso i liquami e dei prodotti gassosi, con l'illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

##### ART. 92 DEPOSITI E MAGAZZINI

I muri interni dei depositi o magazzini dovranno avere gli intonaci lisci e pitturati. Quelli dei depositi e dei magazzini destinati a contenere derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un totale ed efficace lavaggio dal punto di vista igienico, il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sifonato e munito di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Nei casi di depositi o magazzini di genere alimentare, si dovranno rispettare le norme riguardanti l'eliminazione degli insetti parassiti.

I servizi igienici dovranno essere muniti di antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni dieci addetti. I servizi igienici dovranno essere separati per sesso.

### ART. 93 CASE RURALI

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole e destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale, come ville, villini, chalet, ecc..

Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare; tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio.

b) e' fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;

c) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc. 15 per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente in ricambio dell'aria dall'esterno; devono inoltre avere un servizio igienico con doccia, lavabo e bidet per ogni dieci persone; i servizi igienici devono essere divisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;

d) le stalle, le concimaie, i depositi di materie putrescibili devono essere dotati degli adatti disinfettanti; le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di m.100 dalle abitazioni, devono essere cosparse di sostanze atte a impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.

e) Il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e dagli agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti in materia.

### ART. 94 RICOVERI PER GLI ANIMALI

Al di fuori delle zone "E" del P.R.G. non sono ammesse ricoveri per gli animali anche da cortile.

Nelle zone "E" sopraccitate non e' consentito costruire nuove abitazioni a distanza inferiore a m. 20 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi,

Nel caso in cui non sia possibile distanziare l'abitazione, il Sindaco sentita la Commissione edilizia, potrà consentire la costruzione di case destinate ad abitazione in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali, però, non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, ne' avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di m. 3,00 da questa. Le distanze dalle abitazioni non dovranno essere inferiori a m.50 per le porcilaie.

I locali adibiti a ricovero di animali dovranno essere costruiti in maniera tale da impedire l'espandersi sul terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto e dovranno essere ben ventilati ed illuminati.

L'altezza misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di m. 3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc 30 per ogni bovino, di almeno mc. 15 per ogni capo di bestiame minuto.

Il fienile, nel caso eccezionale sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco in calcestruzzo o di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 40. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1,00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne le operazioni funzionali.

I locali per l'allevamento o ricovero animali sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste dalle leggi particolari relative.

#### ART. 95 CONCIMAIE

Le concimaie possono essere consentite nelle zone "E" del P.R.G.

Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie e per la tenuta del letame dovranno osservarsi le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti.

Le concimaie dovranno essere impermeabili e a distanza non inferiore da quelle stabilite per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile nonché dalla pubblica via, e ad un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della concimaia non deve essere inferiore a mq. 2,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.

## TITOLO IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I: DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### ART. 96

#### OPERE GIA' AUTORIZZATE O ESISTENTI

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della Concessione e/o Autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

I depositi di materiali accatastato o alla rinfusa nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari ( o abolite se possibile), entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Le autorimesse, le lavanderie, i forni, e gli altri impianti o servizi esistenti ai piani terra non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

## CAPO II: DISPOSIZIONI FINALI

### ART. 97

#### ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni o 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.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalle ricostruzioni o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

### ART. 98

#### SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso consegue alle Concessioni che saranno rilasciate successivamente.

Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del P.R.G. , la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica non incidono su quest'ultima.

### ART. 99

#### ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di uso pubblico, privati e di edilizia residenziale pubblica, gli spazi all'aperto destinati alla libera fruizione devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti finalizzati al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Sia nella Concessione edilizia che nella Autorizzazione edilizia, deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla

Legge 09.01.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, al D.M. LL.PP. 14.06.1989 n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL.PP. 22.206.1989 n. 1669.

Fanno eccezione gli edifici ricadenti in zona "A" nonché gli edifici sottoposti a vincolo storico-architettonico e monumentale ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 e quelli individuati dal P.R.G. appartenenti al patrimonio culturale.

E' comunque, su autorizzazione del Sindaco, consentito installare dispositivi temporanei e rimovibili atti a garantire la visitabilità e l'accessibilità negli edifici oggetto del comma 3 del precedente articolo.

ART.100  
DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della L.R. 10.08.1978 n. 35 e nella L.R. 11.08.1981 n.65.

ART. 101  
VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il Sindaco esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di Regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione o Autorizzazione.

Si applica l'art. 4 della legge 28.02.1985 n. 47, nel testo come modificato con l'art. 2 della L.R. 10.08.1985 n. 37 e l'art. 1 della L.R. 31.05.1994 n.17.

ART. 102  
RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO IL SUOLO PUBBLICO

Il Comune potrà prescrivere per ragioni di pubblico interesse la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali balconi, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprano all'esterno. La demolizione o rimozione dovrà comunque essere eseguita in occasione di restauri totali dell'edificio.

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

ART. 103  
AUTORIZZAZIONI SPECIALI : CAVE

Le Autorizzazioni per aperture e coltivazioni di cave saranno rilasciate soltanto se le cave stesse non insistono su terreni utilizzabili per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola o sottoposti a vincolo 1497/39, 1081/39 e 431/85 sino all'approvazione del piano regionale delle cave.

Esse sono subordinate alla stipula di atto d'obbligo nei confronti del Comune, con il quale il richiedente si impegna ad effettuare a sua cura e spese, un'adeguata sistemazione dei luoghi per mezzo di progetto esecutivo di recupero ambientale approvato dagli organi competenti, espletato lo sfruttamento della cava stessa ed, in ogni caso, quando tale sfruttamento venga sospeso per più di un anno.

ART. 104  
PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI: IMPIANTI TECNOLOGICI

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

ART. 105  
SANZIONI

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento edilizio vengono applicate ai termini delle leggi comunali e provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

La inosservanza delle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del T.U. sulle leggi sanitarie del 27.07.1934 n. 1265.

Si applica il regime sanzionatorio di cui ai capi I° e II° della L. 28.02.1985 n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con la L.R. 10.08.1985 n. 37, agli artt. 48, 50, 53 e 54 della L.R. 27.12.1978 n. 71, agli artt. 8, 10 e 24 della L.R. 10.08.1985 n.37 e successive modifiche e integrazioni.

E' severamente proibito manomettere le opere pubbliche ( strade, fognature, acquedotti, ecc..) per qualsiasi motivo o ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi da parte degli uffici competenti. I trasgressori saranno puniti a norma di legge.

ART. 106  
NORMATIVA REGIONALE E NORMATIVA NAZIONALE

La normativa regionale e la normativa nazionale di riferimento nel presente Regolamento edilizio nonché nelle Norme di attuazione e nel P.R.G. e relative prescrizioni esecutive, costituiscono allegati integranti del presente Regolamento.

ART. 107  
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento edilizio nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio in esso contenute.

IL PROGETTISTA  
F.to Ing. Giuseppe Morreale