

# CAPO I

## OGGETTO DEL REGOLAMENTO

### **Art. 1 - Strumenti di disciplina**

- 1.1. L'attività costruttiva edilizia, le altre attività connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune e più in generale, ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dal P.R.G., dalle norme tecniche di attuazione, dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica n.1150 del 17-08-1942, modificata ed integrata con L. n.765 del 06-08-1967, dalla L.n.10 del 28-01-1977 nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

# CAPO II

## RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, ESAME, PROGETTI, PARERI

### **Art 2 - Opere soggette a concessione**

- 2.1. Chiunque intenda eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, fatta eccezione per le attività riportate nei successivi art. 3,4,5,6,7 deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

### **Art. 3 - Opere non soggette a concessione , autorizzazione o comunicazione.**

- 3.1. Per quanto previsto dall' art. 6 della L.R. 37/85 non sono soggette a concessione , ad autorizzazione o comunicazione al sindaco le seguenti opere :
- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art.20 della L.R. 27/12/1978 N°71;
  - b) recinzioni di fondi rustici;
  - c) strade poderali;

- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione di suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzione di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrato;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;

#### **Art. 4 - Opere soggette a comunicazione**

- 4.1. Sono soggette a semplice comunicazione le opere interne alle costruzioni di cui all'art.9 della L.R. 10 Agosto 1985 N°37.
- 4.2. Contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.
- 4.3. In particolare sono considerate opere interne quelle che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti, pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art.2 del decreto ministeriale 2 Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
- 4.4. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.
- 4.5. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione dalla sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.
- 4.6. Le disposizioni di cui ai precedenti comma non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 1/06/1939 n. 1089 e negli edifici di particolare pregio di cui all' art 35.VE. delle N.T.A.

#### **Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione**

- 5.1. L'autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 Agosto 1985 N° 37, sostituisce la concessione per i seguenti interventi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art.20 lettera b) della L.R. 27 Dicembre 1978, N° 71, ossia tutte 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, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
  - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo come definiti dall'art.20 lettera c) dalla L.R. 27 Dicembre 1978 N°71, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- c) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.
- d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o merci a cielo libero;
- e) le escavazioni di pozzi e le strutture ad essi connesse;
- f) la costruzione di recinzioni con l'esclusione di quelle per i fondi rustici;
- g) la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- h) rinterri e scavi non riguardanti la coltivazione di cave o torbiere;
- i) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo, con le limitazioni indicate dalla circolare n. 2/92 punto 3 dell' Assessorato Territorio ed ambiente.

5.2. Le autorizzazioni, sono rilasciate dal sindaco sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e **dell'ufficiale sanitario, Dirigente Medico del Servizio di Igiene Pubblica** fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti, in particolare per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle leggi n. 1089/39, n. 1497/39 e 431/85 e successive modifiche ed integrazioni, é necessario il nulla-osta della competente Soprintendenza, se modifica l' aspetto esteriore.

5.3. L'istanza per le autorizzazioni ~~del sindaco~~ ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

5.4. L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

## **Art. 6 - Lavori eseguibili d'urgenza**

6.1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie 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 chiedere entro tre giorni l'autorizzazione oppure di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al successivo art.12.

## **Art.7 - Variazioni della destinazione d' uso**

7.1. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

7.2. La variazione della destinazione d'uso, ove é consentita dagli strumenti urbanistici, é autorizzata dal sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

7.3. In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ed il conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

## **Art. 8 - Definizioni delle destinazioni d' uso**

8.1. Ai fini della determinazione del contributo di cui al precedente articolo le destinazioni d'uso riguardanti gli interventi edilizi sono riassunte nelle seguenti categorie riferite alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e raggruppate nelle tre classi previste dalla L.n.10/1977.

### **8.1.1. residenze:**

*categorie:*

a) abitazioni;

### **8.1.2. costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:**

*categorie:*

- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- c) sedi di grandi società, banche e istituti;
- d) uffici privati e studi professionali;
- e) esercizi commerciali e esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie ecc., scuole guida ecc.);
- f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari ecc.);
- g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezzerie, carrozziere, meccanico, elettrauto ecc., con superficie totale non superiore a 400 mq;
- h) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;

- j) sedi di giornali quotidiani;
- k) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc.);
- l) impianti sportivi per competizioni;
- m) depositi e magazzini non di vendita;
- n) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- o) esercizi commerciali all'ingrosso;
- p) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

#### 8.1.3. **costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:**

*categorie:*

- q) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
- r) impianti (stabilimenti e opifici) industriali.

### **Art. 9 - Contributo concessorio**

- 9.1. La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, previsti dagli art. 5 e 6 della legge 10/77, da stabilirsi secondo le disposizioni legislative vigenti al riguardo, salvo le esenzioni o riduzioni previste dalla L.R.71/78 e la possibilità di rateizzazione prevista dalla stessa legge ed eventuali future modifiche ed integrazioni in merito.
- 9.2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.
- 9.3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta per il contributo per le opere di urbanizzazione il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione con le modalità stabilite dal comune.
- 9.4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

### **Art. 10 - Modalità per il calcolo del volume imponibile**

- 10.1. Il volume dell'edificio al quale va applicato il contributo per metro cubo, determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato in base a quanto previsto nel successivo art. 42.
- 10.2. Negli interventi di ristrutturazione il volume al quale va applicato il contributo va inteso per porzioni di edificio non inferiore alla minima unità immobiliare.

### **Art. 11 - Progettisti**

- 11.1. La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze ed iscritti nei relativi Ordini ed Albi professionali.

### **Art. 12 - Domande di Concessione Edilizia e Autorizzazioni**

- 12.1. La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art.2 *le Autorizzazioni di cui al precedente art. 5* redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o da chi é in possesso di altri diritti reali sull'area, deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
  - a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e leggi vigenti;
  - b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del proprietario;
  - c) codice fiscale del proprietario;

### **Art 13 - Documentazione a corredo della domanda , progetto e allegati**

- 13.1. La documentazione a corredo della domanda di concessione o autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove s'intende intervenire e la natura e la dimensione degli interventi stessi. Fatti salvi i casi in cui per la natura e dimensione degli interventi, a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della Commissione Edilizia) possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

#### **A) Per le nuove costruzioni:**

1. stralcio catastale aggiornato, con l'esatta indicazione del lotto mediante colorazione trasparente od altra rappresentazione *estesa per un intorno significativo al contesto*;
2. stralcio dello strumento urbanistico vigente e/o di quello attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;

3. planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:2.000 comprendente il piano quotato, con le indicazioni delle superfici del lotto, delle strade, della posizione sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi.
4. planimetria in scala 1: 200 estesa per un intorno significativo ***che consenta di individuare la localizzazione in relazione al contesto*** rispetto all'area oggetto dell'intervento con l'indicazione della rete fognante ed idrica e dei relativi punti di allaccio,
5. planimetria in scala non inferiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quota in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immutabile fino all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.);
6. le piante dei vari piani, in scala 1:100 con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano attico (ove consentito, del piano di copertura). In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 7. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recante l'indicazione di destinazione degli stessi;
7. almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 ( o in scala 1:50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente punto) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti, delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 5 );
8. tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno nel rapporto 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti oppure allegando adeguata documentazione fotografica. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per le insegne, le opere in ferro e le balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici;
9. indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio. In particolare ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'ufficio sanitario. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per as-

sicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dal Medico Igienista (ovvero il medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla A.U.S.L. competente per territorio). Tutti gli elaborati grafici richiesti nei punti da 1 a 8 dovranno essere prodotti in unica tavola piegati in formato A4, salvo casi particolari.

10. relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisoriale, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;
11. permessi od autorizzazioni, ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi statali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti;
12. copia atto di proprietà o titolo di godimento del bene immobile; in fase di presentazione del progetto é consentito allegare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante tutti gli estremi necessari, fermo restando la presentazione dell'atto di proprietà prima del rilascio della concessione.
13. relazione per l'accessibilità e visitabilità degli edifici di cui all' art. 1 comma 4 della legge 13/89.
14. richiesta di autorizzazione allo scarico di cui all' art. 39 della L.R. 27/86.
15. modello ISTAT debitamente compilato

**B) Per le ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni e gli ampliamenti:**

1. tutte le documentazioni di cui al precedente punto 'A', indicando con colorazione gialla la porzione da demolire e con colorazione rossa la parte da ricostruire; od altra grafia equivalente;
2. ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, occorre allegare rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più significative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso degli edifici esistenti.

**C) Per i restauri, risanamenti conservativi e manutenzione straordinaria:**

1. la documentazione di cui al punto 'A' numeri 1, 2, 9, 10, 12;
2. piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi;
3. piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:50 con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni in giallo e le ricostruzioni in rosso od altra apposita grafia;
4. documentazione attestante le destinazioni d'uso, o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od, in mancanza, altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa;
5. qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovrà essere prodotto il nulla osta del condominio.

**D) Per interventi su edifici di particolare pregio ( art. 35.VE. N.T.A.):**

1. la documentazione di cui al punto C, con indicazione dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto;
2. relazione storico critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni). La relazione sarà redatta da un architetto od altro professionista abilitato.

#### **Art. 14 - Procedura per la presentazione della domanda**

- 14.1. Le domande di concessione o autorizzazione, corredate dai documenti di cui al precedente art.13 devono essere presentate all'ufficio tecnico comunale o altro ufficio competente indicato dall' Amministrazione, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo siano tutti quelli previsti dal R.E., comunica il nome del responsabile del procedimento e rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento; tale numero nel caso di domanda di concessione dovrà essere trascritto sul verbale delle assemblee della Commissione Edilizia.

#### **Art. 15 - Procedura per l'esame dei progetti e dei pareri**

- 15.1. Le domande di concessione o autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione, salvo le deroghe previste dal comma 3 dell' art. 4 della L.R. 10/91, e secondo le modalità procedurali previste dall' art. 2 della L.R. 17/94.
- 15.2. Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:
  - a) del Medico Igienista (ovvero dal medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla A.U.S.L. competente per territorio) per quanto di sua competenza e per gli interventi previsti dall' art. 220 del R.D. 1265/34.
  - b) del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
  - c) dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, ~~per la verifica delle caratteristiche delle norme del presente regolamento edilizio~~, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano - altimetriche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo) e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione o autorizzazione;
  - d) della Commissione Edilizia per parere di competenza ( soltanto per le concessioni).

- 15.3. Per le aree, gli edifici e le opere soggette a legge speciali o regolamentazioni comunali, provinciali regionali o statali, devono essere preventivamente esibiti dal richiedente i relativi permessi o autorizzazioni.

## CAPO III

### COMMISSIONE URBANISTICA, EDILIZIA

E

### DETERMINAZIONI DEL SINDACO

#### **Art. 16 - Commissioni**

16.1. Per un migliore esame delle varie pratiche vengono istituite le seguenti due commissioni:

- a) Commissione urbanistica;
- b) Commissione edilizia.

#### **Art. 17 - Commissione urbanistica - Composizione**

17.1. E' istituita la commissione urbanistica comunale, composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal Medico igienista ovvero dal Medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla A.U.S.L. competente per territorio;
- c) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato dello stesso ufficio;
- d) da tre tecnici (**ingegnere, o architetto e geometra**) esperti nelle materie inerenti i compiti della commissione; uno dei quali particolarmente competente nei problemi di tutela e conservazione dei beni architettonici e ambientali. Tali esperti sono designati dai rispettivi Ordini professionali con priorità per i tecnici residenti nel Comune di ~~Seieli~~ **Grammichele**.
- e) **Da un Legale.**

17.2. I membri elettivi durano in carica almeno tre anni e in caso di sostituzione, per la durata limitata ai componenti del periodo di nomina in corso. Essi sono rieleggibili dopo cinque anni dalla cessazione dell'incarico e si considerano decadenti dopo tre assenze consecutive ingiustificate.

### **Art.18 - Commissione Edilizia - Composizione**

18.1. E' istituita la commissione edilizia comunale composta da nove membri di cui tre di diritto e sei elettivi.

18.2. Sono membri di diritto:

- a) Il Sindaco o un suo delegato, nella qualità di Presidente;
- b) Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato dello stesso Ufficio;
- c) Il Medico igienista ovvero dal Medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla A.U.S.L. competente per territorio;

18.3. Sono membri elettivi:

- a) sei tecnici (di cui almeno un ingegnere, un architetto, un geometra) esperti nelle materie inerenti i compiti della commissione, uno dei quali dovrà essere uno storico particolarmente esperto nei problemi della conservazione e del restauro dei beni architettonici; *Tale Commissione può essere integrata da componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere pareri su progetti che necessitano di concessione.*

18.4. I membri di cui al precedente comma se iscritti agli albi professionali, sono designati dai rispettivi Ordini professionali scegliendoli da un elenco di nominativi che viene aggiornato annualmente sulla base delle domande presentate per eventuali nuove iscrizioni e/o cancellazioni di tecnici che abbiano maturato adeguata esperienza in materia edilizia, con priorità per i tecnici residenti nel Comune di **Scicli Grammichele**.

18.5. Per quanto previsto dall' art. 10 comma 1 della L.R. 25/97 la Commissione edilizia può essere integrata con un perito industriale e con componenti delegati da ciascun ente e ufficio preposto ad esprimere pareri sui progetti che necessitano di concessione.

18.6. I membri elettivi durano in carica almeno tre anni e in caso di sostituzione, per la durata limitata ai componenti del periodo di nomina in corso. Essi sono rieleggibili dopo cinque anni dalla cessazione dell'incarico e si considerano decaduti dopo tre assenze consecutive ingiustificate.

### **Art. 19 - Funzionamento delle Commissioni urbanistica ed edilizia**

19.1. Le Commissioni si riuniscono almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

19.2. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la maggioranza assoluta dei componenti.

- 19.3. I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei presenti.
- 19.4. I componenti delle Commissioni non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati e non potranno comunque assistere alla votazione; l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale della Commissione.
- 19.5. Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmate dal Presidente.
- 19.6. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Urbanistica ed Edilizia, completa della data del parere conclusivo.
- 19.7. La domanda di rilascio della concessione nel caso di progetti esaminati dalla Commissione Edilizia e i relativi elaborati tecnici dovranno essere vidimati da tutti i membri della Commissione che hanno espresso parere favorevole e dal Presidente.
- 19.8. La Commissione ha facoltà di interpellare il tecnico progettista direttamente interessato per chiedere ulteriori chiarimenti, facendone menzione nel verbale.

## **Art.20 - Compiti della Commissione Urbanistica**

20.1. La Commissione é chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui piani particolareggiati di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata;
- c) sui Programmi di Recupero Urbano ed i Programmi Integrati d'Intervento, di iniziativa pubblica o privata;
- d) sulle eventuali varianti al P.R.G. di iniziativa pubblica o privata.

20.2. La Commissione esprime parere circa la legittimità delle iniziative, la loro rispondenza alla normativa urbanistica vigente, ai requisiti di pubblica utilità, all'inserimento ambientale delle opere ad ogni altro aspetto necessario alla valutazione dell'intervento urbanistico.

## **Art. 21 - Compiti della Commissione edilizia**

21.1. La commissione é chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;

- b) su tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio comunale;
  - c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art.2.
  - d) sulle opere pubbliche del Comune;
  - e) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- 21.2. La commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

#### **Art. 22 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione**

- 22.1. Il rilascio della concessione é subordinato alla consegna , all'ufficio tecnico comunale ,delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L.10/77, ove richiesto e dei nulla-osta prescritti dalle leggi vigenti per l' intervento oggetto della concessione.
- 22.2. La concessione edilizia é rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.
- 22.3. Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.
- 22.4. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.
- 22.5. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
- 22.6. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della commissione edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- 22.7. I tempi per la formulazione delle rispettive determinazioni del responsabile del procedimento, della Commissione edilizia, del Sindaco, sulla domanda di concessione sono fissati dall' art. 2 della L.R. 17/94.

#### **Art. 23 - Titolare della concessione edilizia e trasferimento**

- 23.1. La concessione edilizia é personale ed é valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale é intestata.

- 23.2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere il trasferimento della concessione e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, mediante atti recanti data certa, contemplanti anche l'esistenza della concessione, provvede al relativo trasferimento.
- 23.3. Il trasferimento della concessione non é sottoposta a contributo concessorio, salvo eventuali eccezioni di norma.
- 23.4. Resta stabilito che in conseguenza al trasferimento della concessione non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria., ivi compresi gli oneri previsti nella stessa.

#### **Art. 24 - Validità, decadenza e annullamento della concessione**

- 24.1. La concessione ha una validità massima di tre anni dall' inizio dei lavori, intendendo per tale almeno il completamento delle opere di sbancamento, che devono essere iniziati entro un anno dalla data di effettivo rilascio della stessa ( notifica al concessionario).
- 24.2. Un periodo di validità della concessione più lungo di quello previsto dal precedente comma può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o dalle loro caratteristiche costruttive
- 24.3. La decadenza della concessione, senza ulteriori atti formali, si verifica quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data di rilascio della stessa e non siano ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori. La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della L.1150/1942 modificata e integrata dalla L.765/1967.
- 24.4. Qualora nei termini fissati nel primo comma i lavori non siano stati iniziati o terminati il concessionario deve chiedere nuova concessione.
- 24.5. Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni, il Sindaco applica le sanzioni di cui all'art. 11 della legge 47/85.
- 24.6. La concessione edilizia é annullata quando risulta rilasciata in contrasto con le leggi, norme e discipline urbanistiche e/o sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.
- 24.7. Il sindaco, ove ricorrano i presupposti per l' annullamento della concessione, in autotutela, ordina la sospensione cautelare dei lavori oggetto della stessa, acquisisce i pareri già aditi in fase di formazione del provvedimento. Qualora l' opera oggetto della concessione risultasse in fase avanzata di realizzazione, l' adozione del provvedimento di annullamento é sottoposto a preventiva valutazione dell' interesse pubblico concreto ed attuale demandata alla competenza esclusiva del Consiglio Comunale.
- 24.8. *Il termine per il ritiro della Concessione edilizia non deve superare un anno dalla notifica, dopo di che il progetto edilizio va sottoposto nuovamente all'esame della C.E.C.*

#### **Art. 25 - Varianti al progetto**

- 25.1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
- 25.2. Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.
- 25.3. La presentazione di varianti é ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

## CAPO IV

### ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

#### **Art. 26 - Inizio lavori**

- 26.1. Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Comune l'inizio dei lavori che automaticamente implica che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici di riferimento a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
- 26.2. Trascorsi venti giorni dalla comunicazione, senza che l'ufficio tecnico comunale abbia provveduto al sopralluogo, il titolare della concessione può dar corso ai lavori.
- 26.3. Le determinazioni di cui al comma primo vengono effettuate a spese del richiedente che é tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.
- 26.4. Qualora in sede di sopralluogo per il posizionamento dei caposaldi, l'ufficio accerti che lo stato dei luoghi risulti incompatibile con le previsioni progettuali, risulta obbligatorio il nuovo esame del progetto da parte della commissione edilizia per gli eventuali provvedimenti conseguenziali, non esclusa la revoca della concessione oggetto dei lavori.

## **Art. 27 - Direttore dei lavori e costruttore**

- 27.1. Il titolare della concessione edilizia, nella comunicazione di cui all'articolo precedente, deve indicare il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore *o se i lavori saranno eseguiti dallo stesso titolare della concessione, in economia.*
- 27.2. Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico loro affidato.
- 27.3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.
- 27.4. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

## **Art. 28 - Responsabilità**

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

## **Art. 29 - Ordine di cantiere**

- 29.1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
- 29.2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, dell'installatore degli impianti e dell'eventuale progettista degli stessi, dell'impresa costruttrice e dell'eventuale assistente o direttore di cantiere.
- 29.3. In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'autorità comunale e statale.

## **Art. 30 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

- 30.1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco,

con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. la concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione.

30.2. Trascorsi novanta giorni dall' avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

### **Art. 31 - Visite di controllo: termini e modalità**

31.1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché i disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

31.2. Il titolare della concessione edilizia, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- a) all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi e di linea o livello;
- b) alla fine della struttura, allegando la relazione a struttura ultimata
- c) alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

31.3. In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- a) all'inizio dei lavori;
- b) alla fine dei lavori;

31.4. Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- a) venti giorni per l'inizio dei lavori;
- b) venti giorni dopo la comunicazione di struttura ultimata;
- c) trenta giorni per la fine dei lavori.

31.5. Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

31.6. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui uno deve rimanere in cantiere.

- 31.7. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nelle concessione edilizia.
- 31.8. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'interessato della concessione.
- 31.9. Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguite qualsiasi operazione di controllo.

## **Art. 32 - Norme particolari per i cantieri edilizi**

32.1. Si richiamano espressamente:

- a) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose Pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

32.2. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

## **CAPO V**

### **AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ' E DI AGIBILITÀ'**

#### **Art. 33 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

33.1. Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone e di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc., è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

#### **Art. 34 - Domanda per il rilascio dei certificati di abitabilità , di agibilità e conformità**

34.1. La richiesta di abitabilità per nuovi edifici deve riguardare l' interezza delle opere per cui é stata rilasciata la concessione

34.2. La domanda per ottenere i certificati di abitabilità, agibilità e conformità deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere :

- a) copia dell' avvenuto accatastamento;

- b) certificazione resa dall' installatore di ogni impianto come previsto dall' art. 11 della legge 46/90;
- c) certificato reso dal Genio Civile ex art. 28 della legge n. 64/74;
- d) certificato prevenzione incendi , nei casi di attività elencate nel D.M. 16/02/1982;
- e) perizia giurata, resa da tecnico abilitato, di conformità alla legge 13/89, così come imposto dall' art. 11 del D.M. LL.PP. 14/06/1989 n. 236;
- f) dichiarazione giurata resa dal tecnico responsabile dei lavori, negli edifici destinati alla residenza, come previsto dall' art. 3 della L.R. 17/94;
- g) parere del competente servizio di igiene pubblica della A.U.S.L.;

34.3. 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 successivo comma decorrono dalla data d' integrazione della domanda.

34.4. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità, per gli immobili con destinazione residenziale, s' intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta non venga data al richiedente nessuna comunicazione.

34.5. Nel caso si verificano le circostanze previste dal precedente comma gli uffici e gli organi dal Comune preposti, devono comunque completare l' esame delle domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

34.6. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti assentiti con le modalità previste dal 5° comma dell' art. 3 della L.R. 17/94.

## CAPO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE

E

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

**Art. 35** - Classificazione dei locali

35.1. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, classificati come segue:

35.1.1. Sono definiti locali di categoria **A1** :

- a) Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

35.1.2. Sono definiti locali di categoria **A2** :

- a) Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

35.2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni, classificati come segue:.

35.2.1. Sono definiti locali di categoria **S1** :

- a) Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

35.2.2. Sono definiti locali di categoria **S2** :

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

35.2.3. Sono definiti locali di categoria **S3** :

- a) corridoi e disimpegno comunicanti inferiori a 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) salette macchine con funzionamento automatico, centrali termiche, salvo le particolari norme dei preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

35.3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

### **Art.36 - Caratteristiche dei locali**

36.1. Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

36.2. Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- a) lineari planimetriche mI. 2,10;
- b) superficiali mq 9,00 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30,00)
- c) cubiche mc. 24,30.

36.3. L'altezza minima dei locali di categoria A1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta, per la categoria A2) deve essere pari ad almeno metri ~~3,50~~ **3,00**.

36.4. L'ultimo parametro di cui al precedente punto non si applica quando i locali di categoria A2) siano ubicati all'interno del ~~centro storico~~ **centro edificato e per singoli edifici di particolare pregio ovunque ricadenti**, dove saranno mantenute le altezze preesistenti con un minimo consentito di metri 2,70 senza che questo costituisca pregiudizio per le destinazioni d'uso salvo che per attività particolari quali vapoforni, locali adibiti alla preparazione di cibi cotti, attività artigianali che prevedono lavorazioni con impiego di prodotti chimici e/o macchinari che alterino il microclima dell'ambiente.

36.5. Nei locali di categoria S, fatta eccezione per i ripostigli, corridoi, disimpieghi di tipo S3 e vani scala colleganti fino a tre elevazioni, che possono anche essere privi di finestre, il rapporto tra la superficie delle

finestre e quella del pavimento non deve essere inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq.0,40, detti locali possono ricevere aria e luce oltre che dall'esterno, anche da spazi equiparabili a cavedi, chiostrine, o impianti di ventilazione meccanica, fatte salve specifiche limitazioni derivanti da normative in materia di ventilazione e di sicurezza.

- 36.6. Le dimensioni minime dei locali di tipo S dipendono dalla loro particolare attribuzione d'uso; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina garage, per quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00, fatte salve le prescrizioni del D.M. Int. 01/02/1986.
- 36.7. I locali di categoria S1) non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, ufficio, albergo ecc.), con più servizi igienici, di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

### **Art. 37 - Impianti speciali**

- 37.1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, di refrigerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'amministrazione, su parere dell'ufficio sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.
- 37.2. Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al rilascio del certificato di regolare esecuzione con gli allegati previsti dalla legge n. 46/90.
- 37.3. In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo dell'aria per i locali da ventilare.
- 37.4. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'ufficio sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

### **Art. 38 - Soffitti inclinati**

- 38.1. Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ~~ai minimi sopraindicati, 2,70~~ e con minimo assoluto di ml. ~~2,00~~ **2,20** per i locali di categoria A.

### **Art. 39 - Classificazione dei piani**

- 39.1. Sono piani abitabili quelli in cui si trovano locali di categoria A1, A2 e S1.

39.2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti e a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

#### **Art. 40 - Piani seminterrati**

40.1. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 ed S1 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m.3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'ufficio tecnico comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

40.2. L'amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

#### **Art. 41 - Sottotetti**

41.1. I vani sotto le falde del tetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici a condizione che l'altezza media utile non sia inferiore ml. 2,70, e l'altezza minima non inferiore a ml. ~~2,30~~**2,20**

#### **Art. 42 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi**

42.1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano nel presente regolamento allegato alla ~~Variante~~ al P.R.G. e nelle N.T.A. e in tutti gli strumenti urbanistici successivi, la terminologia e gli indici seguenti a seconda delle differenti scale e metodi di intervento:

42.2. **St** - Superficie Territoriale - (mq. o Ha.).

Si intende quella riferita ad interventi urbanistici esecutivi, così come individuati nello strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

42.3. **Sf** - Superficie Fondiaria - (mq.).

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta, in caso di strumento urbanistico dalla **St** sottraendo le superfici

destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

#### 42.4. **Sc** - Superficie Coperta di un edificio - (mq.).

Si intende la quota di superficie fondiaria risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, determinate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi eventuali bow-window e porticati, escluse le parti aggettanti, con sporgenza inferiore a ml. 1,50 dalla linea di facciata, quali pensiline, balconi aperti, terrazze, tettoie, sporti di gronda, ecc.

#### 42.5. **Sul** - Superficie utile lorda - (mq.).

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell' edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, scale e ballatoi d' accesso , vani ascensori , cavedi per impianti tecnici , nonché il sottotetto, qualora abitabile o utilizzabile; contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati o pilotis di uso condominiale ed il piano seminterrato. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: i piani completamente interrati, i porticati o pilotis pubblici o di uso pubblico, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura , locali strettamente necessari per impianti , serbatoi, vasi d' espansione o canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

#### 42.6. **Sm** - Superficie Minima di intervento - (mq.)

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale della Unità Esecutiva Urbanistica, o delle zone agricole speciali da sottoporre a Programmi Integrati d'Intervento.

#### 42.7. **U.E.U.** - Unita' Esecutiva Urbanistica.

L'unità esecutiva urbanistica, rappresenta la minima unità attraverso la quale potranno essere realizzati i piani urbanistici attuativi. Le unità esecutive urbanistiche sono individuate con apposita simbologia negli elaborati del P.R.G. e rappresentato nelle schede di progetto allegate, oppure individuate in base a Deliberazione del Consiglio Comunale o su proposta di singoli proprietari anche riuniti in consorzio; ogni unità esecutiva urbanistica potrà essere suddivisa in Sm rispondenti ad un Piano di assetto generale, a condizione che sia assicurato il rispetto degli standard di zona. Il progetto dell'unità esecutiva urbanistica può essere redatto dal Comune, dai singoli proprietari rappresentanti almeno il 75% delle aree facenti parte dell'unità esecutiva riuniti in Consorzio.

#### 42.8. **U.E.E.** - Unita' Esecutiva Edilizia.

L'unità esecutiva edilizia rappresenta la minima unità attraverso la quale saranno rilasciate le concessioni edilizie; è costituita dai singoli edifici o insiemi continui di edifici indicati nel rispettivo piano urbanistico attuativo. Le suddette unità edilizie comprendono, oltre agli edifici, anche gli eventuali spazi privati de-

stinati al passaggio veicolare e pedonale, i parcheggi privati ed il verde privato.

Le sistemazioni di tali spazi, ove non previste in sede di progetto di unità esecutiva urbanistica, dovranno essere previste nell'ambito dei progetti attraverso i quali sono richieste le concessioni edilizie.

42.9. **U1** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria - (mq.).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico.

42.10. **U2** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria - (mq.).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti, o quanto previsto, zona per zona, nelle norme dello strumento urbanistico generale .

42.11. **Ds** - Distanza dal ciglio stradale - (ml.).

E' la distanza tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e il ciglio stradale (o confine stradale), come definito dall' art. 3 punto 10 del D.Lgs. n.° 285/92.

All' interno del perimetro del centro abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni od ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade misurate dal ciglio stradale (o confine stradale) non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nell' art. 18 del D.P.R. 16/12/1992.

Fuori dal perimetro dei centri abitati, le aree di rispetto non espressamente previste dal P.R.G. sono determinate in base a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada D.L.g.s. 285/1992 e dal regolamento d' attuazione dello stesso emanato con il D.P.R. 16/12/1992.

42.12. **Dc** - Distacco dai confini - (ml)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete di un edificio, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, aggettanti al massimo ml. 1,50 dalla parete interessata, e la linea di confine. E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto in funzione dell'altezza massima degli edifici. La distanza minima dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 5.00 ml. Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà nei limiti indicati dalla normativa delle varie sottozone, con l'esclusione di costruzioni su limite di zona.

42.13. **Df** - Distacco tra gli edifici - (ml)

Per distacco tra gli edifici, o distanza tra le fronti degli edifici, s' intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici con un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggino parzialmente per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al precedente articolo 35.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

#### 42.14. V - Volume (mc.).

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Relativamente ai volumi seminterrati si precisa quanto segue:

- per i locali destinati a residenze, a uffici e attività produttive viene assimilato al volume realizzabile fuori terra;
- la superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i “volumi tecnici” strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a impianti tecnici a servizio dell'edificio e emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- b) i volumi completamente interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm.50 misurati all'intradosso del solaio di calpestio del piano terra ) se destinati a: garage, cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici;
- c) i sottotetti (intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto) non praticabili e quelli non abitabili con altezza massima utile interna non superiore a ml. 2,20 e le cui falde abbiano pendenza compresa tra il 15 e il 35%.

- d) i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle pareti perimetrali chiuse superi del 25% la somma di quelle lasciate aperte; il computo é effettuato per la sola parte eccedente;
- e) i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.

#### 42.15. **Fronte dell'edificio**

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero.

#### 42.16. **Fabbricato o edificio**

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome; per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

#### 42.16a. **Altezza delle fronti di un edificio**

Per altezza delle fronti di un edificio s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea d'intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente. Nel caso in cui la pendenza superi il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso sia il sottotetto abitabile o meno. Nel caso di locali interrati aperti su un solo lato la quota di riferimento va presa sui restanti 3 lati.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo medesimo; è consentita la realizzazione di un parapetto di coronamento di altezza non superiore a ml. 1,00.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ciascun elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare il 20% ovvero di due metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli

corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 5,00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i ml. 3,00 e in riporto a ml. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, è ammesso l'arretramento dei piani superiori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 64/74 e dal D.M. 16/01/1996.

42.17. **H. max.** Altezza massima degli edifici (ml.).

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto ( fronti ) in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente punto.

42.18. **It.** Indice di fabbricabilità' territoriale (mc/mq).

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale (**St**). Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

42.19. **if** indice di fabbricabilità' fondiaria (mc/mq).

E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile (**V**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

42.20. **Ut** indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (**Sul**) e la superficie territoriale (**St**).

42.21. **Uf** indice di utilizzazione fondiario (mq/mq).

E' il rapporto tra superficie utile lorda (**Sul**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

42.22. **Dt** - Densità territoriale (ab/Ha.).

E' il rapporto tra il numero degli abitanti insediati o insediabili e la superficie territoriale (**St**) espressa in Ha..

42.23. **Ru** - Rapporto di urbanizzazione (mq/mq).

E' il rapporto tra la superficie fondiaria (**Sf**) e la superficie territoriale (**St**).

42.24. **Rc** - rapporto di copertura (mq/mq).

E' il rapporto tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

42.25. **Ip** - Indice di piantumazione ( N/Ha).

E' il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

42.26. **SUA** - Superficie utile abitabile o utilizzabile (mq)

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

42.27. **Numero dei piani.**

Per numero dei piani, s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se utilizzato con destinazioni di categoria A2 e S1 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi dell'articolo 41.

42.28. **Lunghezza massima delle fronti**

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

42.29. **Spazi interni agli edifici.**

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

In particolare:

- a) **patio** : s'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 ml. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00;
- b) **chiostrina** : s'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 ml. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3,00;
- c) **cavedio** : s'intende per 'cavedio' uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
- d) **cortile** : s' intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni apertura di ambiente di abitazione é superiore a ml. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano. L' altezza massima dei muri prospicienti sui cortili può essere superiore a 1,5 volte la normale media delle pareti opposte.

#### 42.30. **Unita' edilizia**

E' il manufatto oggetto di concessione, ancorché suddiviso e frazionato in più unità destinate ad usi diversi (abitazioni, commercio, uffici, artigianato, industria, ecc).

#### 42.31. **Disposizione planovolumetrica degli edifici**

Per 'disposizione planovolumetrica' degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del piano regolatore generale, non deve necessariamente intendersi una rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva base di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una 'impostazione planovolumetrica di base'.

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

#### 42.32. **Volumi tecnici.**

Sono da considerare 'volumi tecnici' i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio: l'extracorsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc. che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe utilizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme ed in particolare per i locali destinati a contenere i serbatoi idrici sarà ritenuta equa una superficie non superiore a mq. 30 per ogni corpo scala di edifici plurifamiliari e mq. 10 per edifici unifamiliari o per ogni unità di edifici plurifamiliari a schiera.

#### 42.33. **Barriere architettoniche.**

Per barriera architettonica s' intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici o strutture ed in particolare impedisce la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, di natura permanente o temporanea dipendente da qualsiasi causa.

La realizzazione e le modifiche delle strutture e delle costruzioni, nonché gli interventi in materia di

trasporto pubblico di persone, devono perseguire la compatibilità dell' ambiente costruito con la variabilità delle esigenze dei cittadini.

Sulla base di quanto sopra si applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedono il passaggio o la permanenza di persone le disposizioni e prescrizioni della legge 30/02/1971 n. 118, del regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, della legge 9/01/1989 n.13, della legge 05/02/1992 n. 104, del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14/06/1989 e del D.P.R. n. 503 del 24/07/1996.

#### **42.34. Opere precarie**

Sono definite opere ( o strutture ) precarie quelle realizzate per sopperire a bisogni momentanei e transitori ed in ogni caso destinate dall' origine ad essere prontamente rimosse al venire meno delle ragioni della loro realizzazione. Devono essere realizzate in maniera tale da garantire la pubblica incolumità, essere facilmente smontabili e non devono essere ancorate al suolo.

In caso di autorizzazione per l' installazione di strutture precarie, il beneficiario dell' autorizzazione dovrà predisporre apposito atto d' obbligo con il preciso impegno, garantito da congrua fidejussione, di effettuare lo smontaggio della struttura entro i termini previsti dall' autorizzazione.

Gli stand di vendita del commercio ambulante non sono soggetti alle norme del presente regolamento, ma a quelle del regolamento al commercio.

### **Art. 43 - Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici**

#### **43.1. Costruzione**

Ai fini del presente regolamento per costruzione s'intende:

qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costruire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

#### **43.2. Ricostruzione**

Per ricostruzione s'intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di costruzione o di parte di essa, demolita.

#### **43.3. Ampliamento**

Per ampliamento s'intende l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la

creazione di uno spazio supplementare, la parte ampliata é considerata nuova costruzione.

#### 43.4. Sopraelevazione

Per sopraelevazione s' intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

#### 43.5. Ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera ~~b)~~ d) della L.R. 71/78 riguardano le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi attraverso un insieme sistematico di lavori, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, la eliminazione, o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, assicurando la funzionalità dell'edificio per le destinazioni d'uso originarie o nuove, purché compatibili con esso. La ristrutturazione può comprendere anche la demolizione totale e ricostruzione del volume originario, purché realizzate con le modalità del ripristino filologico o tipologico.

#### 43.6. Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera e) della L.R. 71/78 riguardano qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 1444/68 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi. Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/1978.

#### 43.7. Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera c) della L.R. 71/78, comprendono le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità attraverso un insieme sistematico di lavori che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Questi interventi comprendono il consolidamento, il rinnovo ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, la realizzazione degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze d'uso, l'eliminazione delle parti estranee all'organismo edilizio; sono considerate appartenenti a questa categoria le seguenti opere e lavorazioni:

- a) Interventi volti alla conservazione e restituzione dell'impianto originario riproponendo l'unità tipologica e formale modificata da interventi successivi.

Questi interventi saranno basati su una ricerca storico documentaria che attesti le trasformazioni subite dal corpo edilizio. In questa ottica potranno essere aggiunti od eliminati collegamenti verticali, strutture orizzontali ed eventuali parti la cui realizzazione successiva abbia leso un valore storico-architettonico fondamentale. Eventuali parti, aggiunte od eliminate in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio, potranno essere conservate se ritenute meritevoli e rispondenti ad un intervento unitario che pur modificando la tipologia originaria ha assegnato all'edificio un nuovo carattere storico-formale. Nella realizzazione di questi interventi sono consentite parziali modifiche per la dotazione di impianti igienici e tecno-

logici, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio, anche ai fini di un adeguamento a normative e leggi vigenti.

- b) Consolidamento di strutture orizzontali, verticali e di copertura, eventuale loro sostituzione per ripristino delle strutture preesistenti originarie.

Le strutture che mantengono i caratteri originari, laddove non sia possibile conservarle, dovranno essere ripristinate con altre uguali per materiali, tecniche costruttive, qualità, forma, dimensioni, colori. Le strutture che abbiano subito modifiche andranno sostituite possibilmente con altre aventi caratteristiche identiche alle originarie, sarà, altresì, previsto il ripristino di aperture e chiusure precedentemente esistenti, se le alterazioni hanno compromesso l'unità formale e tipologica del corpo di fabbrica. Sono pure da conservare e consolidare le strutture trasformate mediante interventi che abbiano dato luogo ad una nuova unità storico-formale dell'edificio.

#### 43.8. **Demolizione**

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- a) Demolizione senza ricostruzione.

E' considerata demolizione senza ricostruzione la demolizione di una intera unità edilizia, da attuarsi esclusivamente nei casi previsti dallo strumento urbanistico attuativo.

- b) Demolizione finalizzata al ripristino.

Rientrano in questa categoria le demolizioni di edifici in tutto o in parte demoliti o da demolire sia per condizioni di fatiscenza che per esigenze di riqualificazione dell'unità minima d'intervento.

- c) Demolizioni parziali

Sono considerate demolizioni parziali, le demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni, ammesse solo nel caso di un progetto di restauro dell'intera unità minima d'intervento; le demolizioni anche con recupero dei volumi e delle superfici, ammesse nel caso di ristrutturazioni dell'intera unità minima d'intervento.

- d) Demolizioni con ricostruzioni

#### 43.9. **Sostituzione edilizia**

E' un intervento volto a sostituire un organismo edilizio con un altro organismo diverso per forma e/o volume.

La sostituzione edilizia è ammessa:

- a) per gli edifici ricadenti in Zona A:

esclusivamente sulla base di un Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero, ed in ogni caso attraverso interventi di ripristino filologico o tipologico.

b) per edifici ricadenti in altre Zone:

per i fabbricati privi di qualsiasi valore architettonico e ambientale, in questo caso gli interventi di sostituzione saranno realizzati, secondo le indicazioni del relativo Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata se necessario.

#### 43.10. **Ripristino**

La categoria del ripristino é finalizzata alla ricostruzione del corpo di fabbrica in zona preesistente demolito. La ricostruzione, consentita esclusivamente nei casi indicati dallo strumento urbanistico esecutivo é finalizzata alla riqualificazione dei prospetti dell'intera unità edilizia.

Le metodologie di intervento potranno avvenire in base ad una delle seguenti modalità:

a)- Ripristino filologico

Il ripristino filologico può essere utilizzato solo previa approfondita indagine storico - documentaria nel caso esista una sufficiente documentazione dalle parti superstiti e/o rilievi grafici e fotografici, tali da fornire un quadro preciso delle caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche dell'edificio. Il fabbricato potrà essere ricostruito con i caratteri conformi a quelli originari, utilizzando le tecnologie costruttive, i materiali ed i colori desunti dall'indagine storica.

b) - Ripristino tipologico

Il ripristino tipologico può essere utilizzato quando non si é in possesso di una indagine storica esauriente e/o rilievi che forniscono le precedenti caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche dell'edificio. In questo caso l'intervento si configura come una ricostruzione effettuata sulla conoscenza dei caratteri della tipologia di appartenenza del corpo di fabbrica e la conseguente riproposizione delle caratteristiche nell'edilizia storica propria del comune. Tuttavia questa categoria deve obbligatoriamente escludere la riproduzione di elementi decorativi di facciata propri dell'edilizia storica, limitandosi a rivisitarli in chiave moderna.

#### 43.11. **Restauro urbanistico**

E' un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata che tende a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

I singoli interventi sono subordinati alla approvazione di un Piano esecutivo di Recupero.

#### 43.12. **Interventi edilizi su aree su cui non insistano fabbricati o esterne ai fabbricati**

Tali interventi possono comprendere solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno e non comportanti comunque la costruzione o la manutenzione di volumi praticabili: cioè recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti, ecc.). I suddetti interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale, salvo le specifiche eventuali disposizioni per le varie zone, nell'ambito degli obblighi conseguenti alle leggi in vigore in materia.

#### 43.13. **Manutenzione ordinaria**

Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera a) della L.R. 71/78, riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### 43.14. **Manutenzione straordinaria**

Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera b) della L.R. 71/78, riguardano 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 alle destinazioni d'uso.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere nell'ambito della straordinaria manutenzione l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

#### 43.15. **Variazione della Destinazione d'uso**

Costituisce 'mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole-unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

### **Art. 43/a - Norme edilizie per i fabbricati rurali di nuova costruzione**

I fabbricati rurali di nuova edificazione dovranno essere realizzati possibilmente in muratura faccia vista, risultando , comunque, vietato l'uso di rivestimenti resinoplastici.

E' prescritto l'utilizzo di coperture a tetto in coppi *alla siciliana* ~~e tegole con esclusione di manti in tegole alla marsigliese.~~

~~Gli infissi saranno in legno, è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.~~ *Gli infissi saranno, preferibilmente, in legno. Sono consentiti anche eventuali infissi in alluminio, in ferro preverniciato, in P.V.C., che abbiano le sembianze del legno.*

Sono ammesse decorazioni quali marcapiani, cornici ecc. realizzati in intonaco o materiali lapidei.

Le tipologie saranno preferibilmente quelle tipiche dell'edilizia rurale in Sicilia.

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali d'abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno ml. 10,00, salvo maggiori distacchi previsti dalle N.T.A. del P.R.G., e da quanto stabilito dal D.L.g.s. n°285/1992 e dal D.P.R. del 16/12/92 per le distanze a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non- inferiore a ml. 3,00. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del RDL n.1862 del 01/12/1930 modificate dalle LL. n.925 del 25/04/1931 nonché dagli articoli 233 e seguenti del T.U. della legge sanitaria n.1265 del 27/07/1934.- Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30,00.

#### **Art. 44 - Isolamento dall'umidità**

- 44.1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A1 e S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno. cm. 50 di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno cm. 25 di spessore ed il piano di calpestio deve risultare cm. 30 sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine.
- 44.2. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
- 44.3. I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1 costruiti su un vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

#### **Art. 45 - Isolamento termico e impianto termico**

- 45.1. Per quanto attiene l'isolamento termico e gli impianti termici nei fabbricati, vanno completamente rispettate le norme e la prassi indicate dalla legge n. 10/91 e dalla legge 46/90.

## **Art. 46 - Fognature**

- 46.1. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere, è consentito, salvo particolari prescrizioni della A.U.S.L. l'impiego di :
- \_ - piccoli depuratori con scarico finale a norma di legge;
  - \_ - dispersione per sub-irrigazione;
  - \_ - dispersione per evapotraspirazione a ciclo chiuso.
- 46.2. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.
- 46.3. Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura per le acque meteoriche, in mancanza di questa, o a mezzo di canalizzazioni scoperte verso la campagna o su suolo stradale o pubblico. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

## **Art. 47 - Impianti minimi**

- 47.1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno.
- 47.2. In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio del Medico igienista, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabo.
- 47.3. I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

## **Art. 48 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua**

481. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
482. 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 d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.
483. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere realizzati a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

## **Art. 49 - Camere oscure e laboratori scientifici**

- 49.1. Camere oscure, laboratori scientifici devono rispettare le norme nazionali previste ai fini igienici e della sicurezza .

### **Art. 50 - Copertura**

501. Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
502. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, con pozzetti sifonati, nella rete della fognatura delle acque meteoriche ed in mancanza di esse con le modalità previste dall' art. 46 ultimo comma.
503. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di ml. 2,00.

### **Art. 51 - Pareti divisorie**

- 51.1. Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.
- 51.2. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi caratteristiche d'infisso.

### **Art. 52 - Scale**

- 52.1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.
- 52.2. 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 sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a ml. 1,20.

### **Art. 53 -Scale, ascensori e bocche antincendio e caratteristiche costruttive in edifici alti**

- 53.1. Per edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio uguale o superiore a ml. 12,00 valgono le norme contenute nel DM del 16/5/1987 n. 246.
- 53.2. Al di sopra dei 24,00 metri di altezza antincendio dovrà anche essere acquisito il prescritto certificato di prevenzione incendi da parte del comando dei vigili del fuoco competente per territorio.
- 53.3. Per le altre tipologie edilizie valgono le norme indicate nei regolamenti specifici (es.: edilizia scolastica, edifici industriali, ecc.).

#### **Art. 54 - Canne fumarie**

- 54.1. Per il dimensionamento e le caratteristiche tecniche e costruttive delle canne fumarie vale quanto prescritto dalle norme UNI vigenti in materia ed in particolare da quanto previsto dall' art. 5 punto 9 del D.P.R. 412 del 26/08/1993.

#### **Art. 55 - Rinvio a leggi particolari**

- 55.1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche emanate dagli Enti allo scopo preposti.
- 55.2. Gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste da leggi particolari.

#### **Art. 56 - Intercapedini**

- 56.1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

#### **Art. 57 - Cassette per corrispondenza**

- 57.1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste in conformità alla nuova normativa CEE.

#### **Art.58 - Aggetti e sporgenze**

- 58.1. Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammesse bacheche e sporgenze superiori a cm. 4 al di sotto di metri 2,50 di altezza sul marciapiede o di metri 4,50 sul piano stradale o di. campagna.
- 58.2. Entro gli stessi limiti di altezza sono vietate porte, gelosie, o persiane che aprano verso l'esterno. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportuna-

mente arretrati.

- 58.3. All'interno del centro storico l'altezza minima per le tende aggettanti deve intendersi in metri 2,50 dal marciapiede o, ove non esista, dal piano stradale purché compatibile con le norme di sicurezza sulla viabilità.
- 58.4. Il Sindaco potrà, però, sentito caso per caso la Commissione edilizia e urbanistica, consentire deroghe per edifici pubblici o destinati al culto, di particolare interesse artistico.
- 58.5. Al di sopra di metri 3,50 dal piano del marciapiede o di metri 4,00 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, o non sia rialzato rispetto al piano stradale, potrà essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili aperti o chiusi sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico o privato antistante e comunque mai oltre i ml. 1,40.
- 58.6. Nelle strade di larghezza inferiore a metri 6,00 è vietata la costruzione di balconi chiusi.
- ~~58.7. In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e urbanistica, consentire sporgenze maggiori per strutture in aggetto, sempre che siano salvi i diritti di terzi, le responsabilità tecniche della esecuzione siano assunte da un professionista debitamente qualificato a norma delle vigenti disposizioni sull'esercizio professionale e, quando si tratti di opere in conglomerato cementizio, previo il precisato nulla osta del competente ufficio del Genio Civile.~~
- 58.8. Sono vietate in ogni caso la costruzione e la conservazione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri di prospetto.
- 58.9. Nelle nuove costruzioni eseguite a filo stradale la porzione inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossate ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà essere, per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano del marciapiede, o a ml. 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente o in traccia, in modo da non costituire aggetto.

#### **Art. 59 - Recinzioni**

- 59.1. Salvo le disposizioni contrarie delle norme urbanistiche le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.
- 59.2. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm. 60 dalla quota stradale.
- 59.3. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

#### **Art. 60 - Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ecc.**

- 60.1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata alla autorizzazione del Sindaco.

- 60.2. Esse devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.
- 60.3. Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti precisamente quel che si vuole fare e se ne possa dedurre l'inquadramento.
- 60.4. Sono tassativamente vietate insegne, iscrizioni e tabelle dipinte a guazzo e, in genere, tutto ciò che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri e copra elementi architettonici o sfondi paesistici o limiti il pubblico diritto di veduta.
- 60.5. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

#### **Art. 61 - Marciapiedi e porticati**

- 61.1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

#### **Art. 62 - Tabelle stradali e numeri civici**

- 62.1. Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
- 62.2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **Art. 63 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici**

- 63.1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
- 63.2. Il Comune avrà cura di non arrecare danno agli edifici e al decoro urbano operando nei limiti dell'indispensabile e con la massima prudenza soprattutto sugli edifici storici e nella loro contiguità.
- 63.3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **Art 64 - Uscite dalle autorimesse e rampe**

- 64.1. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuola, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini, salvo maggiori limitazioni previste dal D.L.gs. 285 del 30/04/1992 e dal D.P.R. n. 495 del 16/12/92.. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, di dimensioni adeguate a garantire la buona visibilità al conducente del veicolo in uscita.

## **Art 65 - Norme particolari**

- 65.1. 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.
- 65.2. 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.
- 65.3. 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. 66 - Aree scoperte**

- 66.1. L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi ecc.
- 66.2. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

## **Art. 67 - Parcheggi**

- 67.1. Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio privato in misura non inferiore a un metro quadro ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi in aggiunta a quelli pubblici previsti dal P.R.G., fatto salvo quanto previsto dall' art. 8 punto 2.1 delle N.T.A.
- 67.2. Per spazi a parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

67.3. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree limitrofe che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

#### **Art. 68 - Protezione dell'ambiente**

68.1. L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco o la Commissione edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

#### **Art. 69 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

69.1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### **Art. 70 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

70.1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. **LL.SS. 1264/34** sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### **Art. 71 - Impianti per lavorazioni insalubri**

71.1. Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nel DL n.626 del 19/9/94.

#### **Art. 72 - Decoro generale**

72.1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere precario, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio-tv, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

- 72.2. I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono.
- 72.3. Tutti i prospetti esterni dovranno Presentare una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono.
- 72.4. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia e urbanistica, potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per le costruzioni prospicienti vie o piazze importanti e che ne costituiscono sfondo prospettico nonché indicare particolari rifiniture, coloriture e quanto altro necessario al raggiungimento della precedente finalità.

### **Art. 73 - Attività rumorose e moleste**

- 73.1. Nel centro urbano e nei nuclei abitati del Comune sono vietate le attività rumorose e moleste nonché quelle che comportano alterazioni, anche temporanee, all'ambiente e agli edifici che le accolgono.
- 73.2. Vale comunque in ogni caso quanto indicato dal DPCM (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) del 01/03/1991 integrato della suddivisione del territorio comunale in zone tabellate.
- 73.3. In conformità ai disposti di cui alla legge 26 ottobre 1995, n.447, i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n.349, fermo restando le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n.377, e successive modificazioni, e 27 dicembre 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.4 del 5 gennaio 1989, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dell'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.
- 73.4. Su richiesta del Comune, i competenti soggetti titolari dei progetti dovranno produrre una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:
- \_ a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - \_ b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie, D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni;
  - \_ c) discoteche;
  - \_ d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - \_ e) impianti sportivi e ricreativi;
  - \_ f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- 73.5. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
- a) scuole ed asili nido;
  - b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente.

73.6. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

#### **Art. 74 - Manutenzione**

74.1. Tutti i beni immobili ubicati nel territorio comunale debbono essere oggetto delle opere di manutenzione che ne garantiscano la conservazione ed il decoro.

74.2. Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

## **CAPO VII**

### **LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

#### **Art. 75 - Significato della lottizzazione**

75.1. Sono lottizzazioni di terreno :

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all' edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

**Art. 76 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo**

- 76.1. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.
- 76.2. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
- 76.3. Il progetto di lottizzazione deve indicare per quanto previsto dall' art. 9 della L.R. 71/78:
  - a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
  - b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
  - d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
  - e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
  - f) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
  - g) la suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.
- 76.4. La domanda deve essere almeno corredata dalla seguente documentazione:
  - a) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:1000 o 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
  - b) Planimetria di progetto in scala 1:1000 e 1:500;
  - c) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
  - d) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas

per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

- e) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- f) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
- g) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- h) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- i) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Piano Regolatore Generale;
- j) proposta di convenzione.

76.5. I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

## **Art. 77 - Proposta di convenzione**

77.1. La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964, n.847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n.865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n.10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini - non superiori a dieci anni per i comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e

non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni.

#### **Art. 78 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria**

78.1. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

78.2. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad' allacciare la zona ai pubblici servizi.

#### **Art. 79 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione**

79.1. Il sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e della Commissione urbanistica comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona di P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

79.2. La deliberazione consiliare di adozione dello strumento attuativo, per quanto previsto dall' art. 12 della L.R. 71/78 viene trasmessa all' Assessorato regionale del territorio e dell' ambiente per i provvedimenti di competenza.

79.3. Il Sindaco, completato l' iter di approvazione, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

#### **Art.80 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni**

80.1. L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

**Art. 81 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.**

- 81.1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'articolo 2 del presente regolamento.
- 81.2. 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. 82 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante**

- 82.1. Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

**Art. 83 -Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

- 83.1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.
- 83.2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Art. 84 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

- 84.1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
- 84.2. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
- 84.3. Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) 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.
- 84.4. Le disposizioni di cui ai precedenti comma sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all' articolo 76 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme di P.R.G..

# CAPO VIII

## ELENCO DEI MATERIALI DA IMPIEGARE NEI LAVORI DI RESTAURO E DELLE CORRISPONDENTI LAVORAZIONI.

### **ART. 85 - Finalità generali del restauro conservativo.**

85.1. Lo scopo del restauro conservativo è quello del recupero del singolo edificio, del quartiere e della città antica, che si configurano testimonianze di cultura ( storiche, architettoniche, ambientali) da essere conservate e trasmesse intatte ai secoli futuri.

### **ART. 86 - Progettazione del restauro conservativo.**

86.1. La progettazione del restauro conservativo deve determinare tutte le operazioni di un corretto intervento attinente sia i valori formali che quelli di contenuto pratico della vita associata, ad esse spetta il compito di ritrovare l'aspetto antico dell'edificio, anche quello di ristabilire i rapporti spaziali originari, tanto nei singoli elementi, quanto nelle correlazioni col tessuto urbano circostante. Sono, pertanto ed auspiccate le demolizioni delle superfetazioni di edifici e corpi di fabbrica al fine di recuperare i rapporti spaziali originari nell'edificio.

86.2. A questo fine saranno da demolire le superfetazioni degradanti del tessuto urbano ( anche se affacciantisi sul luogo pubblico ) e, nel caso, anche quelle in altezza (sopraelevazioni).

86.3. Sono invece vietate le trasformazioni, le demolizioni e ricostruzioni, le aggiunte edilizie, le modifiche delle coperture esistenti, salvo il ripristino di coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti.

86.4. E' vietata, altresì, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

### **ART. 87 - Rilevamento**

87.1. Il rilevamento di un edificio ( o di più edifici in rapporto di interdipendenza ) ha per scopo la conoscenza

dell'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale, formale.

87.2. Il rilevamento dovrà comprendere tutte le superfetazioni dell'edificio antico, indicando convenientemente, con grafia appropriata, le stratificazioni delle varie epoche.

#### **ART. 88 - Modalità esecutive del rilevamento**

88.1. Il rilevamento sarà eseguito ricorrendo ai tradizionali mezzi di misurazione e di rappresentazione.

88.2. Il rilievo dovrà comprendere:

- a) piante, sezioni, prospetti quotati in scala minima 1:50 in un numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- b) disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi, in scala adeguata;
- c) fotografie d'insieme, di ogni ambiente e di ogni dettaglio sia esterne che interne nel numero sufficiente ad inquadrare il fabbricato; il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su apposite piante mediante numerazione;
- d) descrizioni integrative dell'organismo architettonico e delle sue particolarità costruttive o decorative saranno inserite nei grafici con opportuni richiami;
- e) analisi statica e ricostruzione storica con le necessarie documentazioni.

88.3. Rilevato l'organismo murario, saranno identificate le caratteristiche e le particolarità proprie dell'edificio fornendo notizie relative a:

- a) pavimenti
- b) volte e solai
- c) scale
- d) portici, logge ecc.
- e) facciate
- f) coloriture
- g) tetti e gronde.

#### **ART. 89 - Modalità di intervento**

89.1. Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne ).

- a) Tali interventi dovranno essere eseguiti con tutte le possibili cautele, in particolare in caso di cedimenti causati da fondazioni insufficienti, si dovrà procedere a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

- b) Qualora sia in presenza di gravi cedimenti e rotazione di murature con necessità, quindi, della demolizione e ricostruzione, si procederà con questa ultima modalità, solo nel caso di murature ordinarie non a faccia vista, che non siano ricoperte da decorazioni modellate o pittoriche la ricostruzione sarà eseguita con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche. Di mutato potrà essere il solo impiego di malte diverse dalle antiche.
- c) Nel caso di murature decorate plasticamente o pittoricamente, si procederà ( dopo accurati rilevamenti grafici e fotografici ) al distacco delle decorazioni che, alla fine del risanamento murario, verranno riapplicate nella posizione originaria. I lavori dovranno essere eseguiti da maestranze specializzate sotto la guida di uno storico dell'arte e di un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze.
- d) Nel caso di murature a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione totale dei **tetti setti** murari ed il risanamento dovrà essere eseguito col metodo del " cucì e scucì " per piccole partite, in modo da conservare le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura , nelle parti visibili , dovrà essere uguale a quella antica.
- e) Qualora necessitino inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, dovranno essere usate tecniche tali da non rendere le strutture aggiunte visibili dall'esterno.
- f) Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, anche se di minimo spessore.
- g) Nel caso colonne o pilastri presentino erosioni tali da compromettere la funzione portante sarà necessario restaurarli usando il metodo dei tasselli, delle intese basi, per gradi ( due semibasi, in tempi successivi ). I materiali delle sostituzioni dovranno essere uguali a quelli antichi, per provenienza di cava e per grana. La lavorazione sarà identica a quella antica: dallo sbizzo alla finitura di modellazione, sarà eseguito a mano e con gli utensili del tipo antico.

## 89.2. Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai )

- a) Le volte che presentino segni di cedimenti dovranno essere conservate integralmente nelle loro caratteristiche. Quando non sia possibile eliminare la causa diretta del cedimento si provvederà a rimettere in forza la volta fessurata all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche e l'eventuale uso di reti elettrosaldate.
- b) Le stesse indicazioni valgono per gli archi.
- c) I solai lignei esistenti che presentino gravi insufficienze statiche devono essere consolidati senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi. Quando tali solai lignei non rivestono particolare carattere formale e l'ambiente è privo di valore, e quando infine la caratteristica strutturale del solaio è nascosta da stuoia, sarà possibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali. Tuttavia se la stuoia presenta ricasco, cioè il raccordo curvo fra piano orizzontale ( solaio ) e piano verticale ( parete ), sarà necessario ricostruire tale caratteristica. Qualora i solai lignei si presentino fortemente anneriti o colorati con mordenti che ne alterano il colore originario, dovranno essere opportunamente lavati riportando il legno al suo colore d'origine. Sono ammesse riprese di ragguagliamento delle tonalità e il successivo trattamento a cera, previa preparazione con resine reversibili, mentre sono da scartare l'impiego delle vernici coppale, dammara e simili. Se essi sono coperti da decorazioni pittoriche andrà valutata l'opportunità di conservare e restaurare tali decorazioni, ricorrendo a maestranze specializzate guidate da un restauratore e

da uno storico dell'arte.

- d) Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con altri realizzati secondo tecniche attuali, dovrà rimanere comunque inalterato il piano di calpestio. Il rifacimento dei solai non dovrà in nessun modo essere il pretesto per ugualizzazioni dei piani di calpestio e per alterazioni delle posizioni delle finestre, in particolare dovranno essere mantenute le posizioni dei davanzali di queste ultime in rapporto ai solai.
- e) Tali prescrizioni valgono anche nel caso di due o più edifici contigui, che venissero restaurati simultaneamente nell'ambito di un'unica proprietà immobiliare.

#### **ART. 90 - Interventi sui tetti**

- 90.1. I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, dovranno essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive, il restauro consisterà nella sola sostituzione degli elementi deteriorati.
- 90.2. Nei tetti gravemente deteriorati, e non aventi nessuna particolarità strutturale, potrà essere consentita la sostituzione dell'orditura con solai in laterizio armato. Il manto, però, dovrà essere per forma, dimensione e materiale quello originario o simile negli elementi. Non dovranno essere impiegati elementi di copertura fatti a macchina.
- 90.3. E' inoltre vietato l'impiego di coperture in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.
- 90.4. Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego dello stesso materiale, con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie.
- 90.5. Nel caso sia necessario lo smantellamento del tetto esistente per eseguire un cordolo di coronamento, si dovrà mantenere la quota del tetto antico.
- 90.6. In ogni caso è vietata qualsiasi modifica delle coperture esistenti, restando consentito il solo ripristino delle coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti.
- 90.7. Il trattamento del legname dovrà essere eseguito con vernici appropriate.

#### **ART. 91 - Interventi sulle scale**

- 91.1. Le scale dovranno essere restaurate nei soli elementi deteriorati.
- 91.2. Per gli scalini da sostituire dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione antiche.
- 91.3. Nel caso di elementi in pietra si dovrà ripetere la dimensione antica, anche se in massello. L'andamento delle scale, la loro pendenza, le caratteristiche delle rampe, il numero degli scalini, dei pianerottoli, dovrà rimanere inalterato.

## **ART. 92 - Impianti**

92.1. E' consentita l'installazione di impianti igienico sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento.

## **ART. 93 - Risanamento di murature e deumidificazione di ambienti**

93.1. Qualora si renda necessario risanare murature da imbibizioni d'acqua, occorrerà determinare la natura del fenomeno individuare gli interventi atti ad eliminare i problemi.

93.2. Fra le varie cause di infiltrazioni d'acqua su murature e ambienti, la più frequente è quella dovuta a imbibizione dal basso per capillarità, in tal caso si possono prevedere due distinte operazioni: la prima sulle murature, la seconda sugli ambienti.

93.3. Risanamento di murature

a) Il risanamento potrà essere ottenuto tagliando con apposite seghe a catena con denti diamantati la muratura imbevuta d'acqua, orizzontalmente, operando alternamente su piccoli tratti, e per tutto lo spessore del muro stesso. Nella fenditura orizzontale così ottenuta sarà colata della resina epossidica. A fine presa della resina si procederà nelle zone ancora non trattate, in modo da conseguire il risanamento del muro per tutta la sua lunghezza.

b) Il prosciugamento del muro al di sopra del taglio avverrà nel tempo per semplice ventilazione.

93.4. Risanamento di ambienti

a) Gli ambienti delimitati da un perimetro di muri sui quali siano già stati effettuati interventi di risanamento, dovranno a loro volta essere deumidificati al di sotto del taglio e del trattamento descritto precedentemente. Si potrà in questo caso ricorrere alla posa in opera di intonaci idrofughi verticali ( sui muri ) e orizzontali ( sopra alla massicciata o comunque sotto il pavimento), i quali costituiranno una vera e propria vasca immersa in zona umida.

## **ART. 94 - Interventi particolari**

94.1. Restauro di intonaci esterni

a) Gli intonaci esterni dovranno essere restaurati impiegando le stesse tecniche di esecuzione originarie.

b) Particolare cura dovrà esplicarsi nei contatti con le decorazioni architettoniche che dovranno rimanere come in origine soprattutto le emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

c) Nel caso in cui gli intonaci siano del tipo comune e non esistono impegni di conservazione di testimonianze dovrà essere mantenuto il colore originario e dovranno essere evitati in ogni caso, gli into-

naci di materie plastiche.

#### 94.2. Restauro di opere in pietra

- a) Le opere in pietra o marmo, dovranno essere ripulite del solo sporco, per mezzo di semplici lavaggi, evitando di asportare quel complesso di colorazioni e ossidazioni che rappresentano il contributo impresso dal tempo a queste decorazioni architettoniche.
- b) Il restauro di opere in pietra, dovrà, pertanto, ridursi al minimo considerando che anche le abrasioni, i mancamenti, le mutilazioni sono il segno del tempo.
- c) Quando sarà indispensabile qualche integrazione, essa dovrà essere realizzata con la tecnica del tassello invisibile (eseguendo prima la cassetta che dovrà accogliere il pezzo integrante; successivamente inserendo in questa il tassello eseguito con materiale delle stesse caratteristiche di grana e natura dell'originale, dopo aver provveduto ad opportune riprese dei bordi ed alla arrotatura a sabbia ).
- d) Qualora le opere in pietra siano eccessivamente logore, si potrà provvedere alla loro sostituzione. In questo caso dovranno essere eseguiti i nuovi elementi secondo le dimensioni e caratteristiche di esecuzione identiche alle antiche.
- e) I pavimenti in pietra, nonché i marcia piedi e gli scalini, dovranno essere conservati anche se presentano abrasioni e logoramento dovuti all'uso e al tempo, potranno essere sostituiti quegli elementi che risultassero o mancanti o eccessivamente logorati utilizzando in ogni caso materiali e tecniche simili a quelle originali. I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore, dovranno presentare le stesse caratteristiche di natura e grana. La lavorazione dovrà essere identica all'antica: sbizzo a subbia ( e non segato ), rifinitura con scalpello a mano sia per quanto riguarda i nastrini che la spianatura o la gradinatura. Nel caso gli elementi originali fossero martellinati, sarà usata la martellina a denti dello stesso calibro di quella antica.

#### 94.3. Restauro delle Coloriture

- a) Le Coloriture esterne, sugli intonaci restaurati o nuovi, dovranno essere realizzate sulla base di testimonianze rimaste sull'edificio, o, in assenza di queste, in concordanza con i valori cromatici ambientali.

### **ART. 95 - Specie vegetali**

- 95.1. Al fine di favorire il mantenimento degli equilibri naturali non solo all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali, negli interventi di piantumazione dovranno essere utilizzate le specie vegetali essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio circostante.
- 95.2. Le specie vegetali per la piantumazione dovranno essere quelle che più facilmente, e quindi più rapidamente, raggiungono la maturità e che più difficilmente sono attaccate da malattie e parassiti; garantendo la costituzione di un patrimonio vegetale sano e abbondante.

## 95.3. Norme per le lavorazioni

### 95.3.1. Giardini e Parchi

95.3.1.1. La messa in opera di un tappeto erbaceo perenne costituisce un fattore essenziale per ogni giardino o parco pubblico, esso dovrà favorire l'impianto di giovani alberi ed arbusti; permettere una migliore regimazione delle acque piovane durante i mesi autunnali e primaverili, evitare che le eventuali gelate influenzino direttamente il terreno, infine dovrà mantenere un certo gradiente di umidità durante la siccità estiva. Per la realizzazione di questo tappeto si dovrà tenere conto principalmente della natura del terreno, dell'esposizione ai venti e della insolazione, nonché programmare cure periodiche per la sua manutenzione. Il terreno nel caso sia pianeggiante, potrà essere reso più vario con piccoli rialzi di terra in corrispondenza delle zone di viali e zone di sosta per il pubblico potranno essere utilizzate lastre di pietra locale al fine di non alterare la permeabilità e la caratteristica pedologica del terreno esistente. Dovrà essere rispettata la vegetazione esistente e la struttura originaria del luogo creando vialetti per pedoni e zone di sosta senza alterare la fisionomia dei luoghi, ma favorendo una migliore utilizzazione, manutenzione e conservazione degli stessi. Per i Giardini e Parchi Pubblici già esistenti si dovranno rispettare i criteri per la manutenzione descritti nel paragrafo 95.4 del presente articolo. Per quelli di nuova istituzione le linee generali da seguire sono le seguenti:

- a) costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie da piantumare con le modalità descritte nel presente articolo;
- b) piantumazione di alberature utilizzando essenze indigene ad alto fusto in associazione con arbusti;
- c) realizzazione di specchi d'acqua e zone di sosta con panchine;

### 95.3.2. Viali, Piazze, Parcheggi

1. Per i viali, piazze alberate già esistenti si dovranno rispettare i criteri per la manutenzione descritti nel paragrafo 4 del presente articolo.
2. Per i viali di nuova istituzione le linee da seguire sono le seguenti:
  - a) delimitazione della strada con siepi, ove possibile, utilizzando specie arbustive indigene, disposte possibilmente in duplice fila;
  - b) costituzione di un tappeto erbaceo tra le siepi dove vanno piantumati gli alberi.
3. Per le Piazze di nuova istituzione le linee da seguire sono le seguenti:
  - a) costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie ad eccezione delle zone di passeggio e sosta per il pubblico;

- b) piantumazione delle essenze arboree ed arbustive;
  - c) facoltativamente creare una zona di giardino roccioso con o senza gioco d'acqua e con seguente sistemazione di piante acquatiche;
  - d) le zone di passeggio e sosta per il pubblico andranno sistemate con le lastre in pietra locale;
4. I parcheggi di nuova istituzione (sia pubblici che privati) dovranno preferibilmente essere delimitati con siepi triple di arbusti che espletino l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto. Dovranno essere, altresì, piantumate essenze arboree all'interno del parcheggio in misura di N 1 pianta ogni N 2 posti auto.

#### 95.4. Criteri per la manutenzione

95.4.1. Le seguenti disposizioni valgono sia per le aree già esistenti che per quelle di nuova istituzione.

- a) Manutenzione periodica dei prati verdi, siepi e bordure curando soprattutto lo strato del terreno sul quale il prato è impiantato; non limitarsi alle falciature.
- b) Sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive ed arboree tenendo conto, specie per queste ultime, della vita media nelle città delle essenze e dell'età al quale l'albero si può considerare adulto.

## CAPO IX

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### **Art. 96 - Deroghe**

96.1. Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale, sentita la Commissione urbanistica ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai

casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

- 96.2. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'articolo 3 della legge 21/12/1955 n. 1357.
- 96.3. Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono variante allo strumento urbanistico.
- 96.4. In tal caso i termini previsti all'articolo 23 del presente regolamento sono prorogati del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

#### **Art. 97 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

- 97.1. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche vigenti.

#### **Art. 98 - Entrata in vigore del presente regolamento**

- 98.1. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune e sostituisce il precedente regolamento in vigore dal 14 gennaio 1987 e ogni altra regolamentazione comunale in materia.

#### **Art. 99 - Opere già autorizzate**

- 99.1. Le opere già autorizzate, in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché vengano ultimati entro 36 mesi dalla data di inizio.

# Regolamento Edilizio

Adottato con Delibera C.C. n° 83/2005

## TESTO CONTENENTE LE MODIFICHE APPORTATE DALL'ALLEGATO 31

Per facilitare la lettura si specifica:

con carattere *grassetto* sono riportate le modifiche in aggiunta dell'All. 31, nel testo originario.

con carattere ~~barrato~~ sono riportate le parole cassate dall'All. 31 nel testo originario.