



**COMUNE DI NISCEMI**  
PROVINCIA DI CALTAGIRONE

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

approvato con D.D.G. n. 1214 del 18-10-2006

per come recepito con delibera C.S. n. 30 del 11/5/2007

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

elaborato:

**«NTA»**

data:

marzo 2007

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

UFFICIO TECNICO COMUNALE:  
Arch. PINO RICCARDO CINCOTTA - Ing. Capo dell'U.T.C.



CONSULENTZA URBANISTICA:  
Prof. Arch. NICOLA GIULIANO LEONE

ELABORAZIONE E INFORMATIZZAZIONE:  
Arch. GABRIELLA MUSARRA  
Arch. GIOVANNI SPERANZA

**VISITE APPROVAZIONI:**

La Commissione Straordinaria



IL SEGRETERIO GENERALE  
(Av. Salvatore La Malfa)

**INDICE****TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**  
**CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI**

Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio.....	5
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge.....	5

**CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia.....	6
Art. 4 - La composizione della Commissione edilizia.....	6
Art. 5 - Gli esperti esterni.....	7
Art. 6 - Indennità e rimborso spese.....	7
Art. 7 - Funzionamento della Commissione edilizia.....	7

**CAPITOLO III - CATEGORIE DI INTERVENTO**

Art. 8 - Interventi edilizi diretti.....	8
Art. 9 - Manutenzione ordinaria.....	8
Art. 10 - Manutenzione straordinaria.....	8
Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo.....	9
Art. 12 - Ristrutturazione edilizia.....	10
Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica.....	10
Art. 14 - Opere interne.....	10
Art. 15 - Interventi relativi a pertinenze.....	11
Art. 16 - Interventi diversi o per opere minori.....	11
Art. 17 - Interventi per manufatti provvisori.....	11
Art. 18 - Demolizioni.....	12
Art. 19 - Costruzioni precarie.....	12
Art. 20 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	12

**CAPITOLO IV - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE**

Art. 21 - Opere soggette a concessione edilizia.....	13
Art. 22 - Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione e documentazione relativa.....	13
Art. 23 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione, o comunicazione.....	15
Art. 24 - Domanda di concessione edilizia.....	15
Art. 25 - Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia.....	16
Art. 26 - Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia.....	20
Art. 27 - Responsabile del procedimento.....	20
Art. 28 - Istruttoria preliminare dei progetti.....	20
Art. 29 - Concessione edilizia.....	20
Art. 30 - Efficacia della concessione.....	21
Art. 31 - Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia.....	21
Art. 32 - Controllo partecipativo.....	21
Art. 33 - Deroche.....	22
Art. 34 - Responsabilità.....	22

**CAPITOLO V - STRUMENTI ATTUATIVI**

Art. 35 - Certificato di destinazione urbanistica.....	23
Art. 36 - Piani di lottizzazioni.....	23

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

Art. 37 - Destinazioni d'uso.....	27
Art. 38 - Interventi di variazione della destinazione d'uso.....	27
Art. 39 - Varianti in corso d'opera.....	28

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

Art. 40 - Inizio dei Lavori.....	29
Art. 41 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	29
Art. 42 - Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità.....	29
Art. 43 - Richiesta e consegna di punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni.....	30

**TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA****CAPITOLO I - DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Art. 44 - (St) Superficie territoriale.....	31
Art. 45 - (Sf) Superficie fondiaria.....	31

Art. 46 - (It) Indice di fabbricabilità territoriale.....	31
Art. 47 - (Lf) Indice di fabbricabilità fondiaria.....	31
Art. 48 - (Vc) Volume del fabbricato.....	31
Art. 49 - (Su) Superficie utile lorda.....	32
Art. 50 - (Sau) Superficie utile abitabile.....	32
Art. 51 - (Snr) Superficie non residenziale.....	32
Art. 52 - (Sco) Superficie complessiva.....	32
Art. 53 - (Sc) Superficie coperta.....	32
Art. 54 - (Rc) Rapporto massimo di copertura.....	32
Art. 55 - (Sm) Superficie minima di intervento.....	33
Art. 56 - (Ae) Area edificabile.....	33
Art. 57 - (Hf) Altezza delle fronti.....	33
Art. 58 - (H) Altezza del fabbricato.....	33
Art. 59 - (K) Altezza virtuale.....	34
Art. 60 - (N) Numero dei piani.....	34
Art. 61 - (Np) Piani fuori terra.....	34
Art. 62 - (Lm) Lunghezza massima delle fronti.....	34
Art. 63 - (Ss) Superficie destinata a servizi pubblici.....	34
Art. 64 - (Vi) Indice di visuale libera.....	34
Art. 65 - (Vt) Volumi tecnici.....	34
Art. 66 - (Sie) Spazi interni agli edifici.....	34
Art. 67 - (M) Mansarde.....	35
Art. 68 - (S) Sottotetto.....	35
Art. 69 - (Poe) Posizione degli edifici.....	36
Art. 70 - (Ai) Ambito di intervento.....	36
Art. 71 - (I) Isolato.....	36
Art. 72 - (Ue) Unità edilizia.....	36
Art. 73 - (Sa) Sistema architettonico.....	36
Art. 74 - (Pe) Parte di un edificio.....	36
Art. 75 - (Ee) Elemento di un edificio.....	37
Art. 76 - (Cmde) Criteri di misura delle distanze tra edifici.....	37
Art. 77 - (Dccs) Distacco dai confini e dal ciglio stradale.....	37

### **TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE** **CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

Art. 78 - Campionatura.....	38
Art. 79 - Aspetto e manutenzione degli edifici.....	38
Art. 80 - Aggetti e sporgenze.....	38
Art. 81 - Arredo urbano.....	39
Art. 82 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico.....	39
Art. 83 - Numero civico degli edifici.....	40
Art. 84 - Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere.....	40
Art. 85 - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche.....	40
Art. 86 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua.....	40
Art. 87 - Servizi igienici.....	40
Art. 88 - Arredo dei posteggi pubblici.....	41
Art. 89 - Edicole votive.....	41

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

Art. 90 - Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni.....	42
Art. 91 - Accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici.....	42

### **CAPITOLO III - NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE**

Art. 92- Spazi interni agli edifici.....	43
Art. 93- Uso dei distacchi tra fabbricati.....	43
Art. 94 - Scarichi delle acque nere.....	43
Art. 95- Scale.....	43
Art. 96 - Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	43
Art. 97 - Piani interrati.....	44
Art. 98 - Piani seminterrati.....	44
Art. 99 - Piani terreni.....	44
Art. 100 - Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	44
Art. 101 - Fabbricati nel territorio aperto.....	44

Art. 102 – Requisiti igienici dei fabbricati esistenti.....	45
Art. 103 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche.....	45
Art. 104 - Requisiti termici e igotermici.....	45
Art. 105 - Requisiti acustici.....	45
Art. 106 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria.....	46
Art. 107 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici.....	46
Art. 108 - Requisiti relativi alla fruibilità.....	46
Art. 109 - Requisiti relativi alla sicurezza.....	47

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

Art. 110 - Manutenzione delle aree.....	48
Art. 111 - Interventi relativi ad aree scoperte.....	48
Art. 112 - Depositi su aree scoperte.....	4

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

Art. 113 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	49
Art. 114 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	49

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

Art. 115 - Occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico.....	50
Art. 116 - Rinvenimenti e scoperte.....	50
Art. 117 - Uso di discariche e di acque bianche.....	50

#### **CAPITOLO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art. 118 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	51
Art. 119 - Ponti e scale di servizio.....	51
Art. 120 - Scarico dei materiali e nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	51
Art. 121 - Responsabilità degli esecutori di opere.....	51
Art. 122 - Rimozione delle recinzioni.....	52
Art. 123 - Disciplina generale del cantiere di costruzione.....	52
Art. 124 - Chiusure di aree edificabili.....	52

#### **CAPITOLO VIII - NORME PER LE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA**

Art. 125 - Norme igieniche per le costruzioni in zona agricola.....	53
Art. 126 - Impianto di riscaldamento e acqua calda.....	53
Art. 127 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....	54
Art. 128 - Concimare.....	54

### **TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

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

Art. 129 - Sanzioni.....	55
Art. 130 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	55
Art. 131 - Disposizioni transitorie.....	55
Art. 132 - Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti.....	55
Art. 133 - Disposizioni finali.....	56

## ***CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI***

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

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

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

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

## **CAPITOLO II – COMMISSIONE EDILIZIA**

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

*La Commissione edilizia deve esprimere parere per i provvedimenti edilizi e urbanistici.*

*La Commissione edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:*

- per il rilascio della concessione edilizia;*
- per richieste di sanatoria ove previsto per legge, revoca, varianti sostanziali e annullamento di concessione edilizia;*
- Sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati.*

*Il Sindaco e il Consiglio comunale possono, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia per le seguenti materie:*

- deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;*
- perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Il Sindaco ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.*

*Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati.*

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

*La Commissione edilizia si compone:*

- 1) dal Dirigente la Ripartizione Urbanistica o suo delegato che la presiede;*
- 2) tecnico istruttore;*
- 3) dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;*
- 4) da un Ingegnere libero professionista;*
- 5) da un Architetto libero professionista;*
- 6) da un Geometra libero professionista;*
- 7) da un Geologo libero professionista;*
- 8) da un Agronomo libero professionista.*

*I Componenti di cui ai nn. 3, 4, 5, 6, 7 8 sono nominati dal Sindaco in base alle terne segnalate dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, residenti nello stesso Comune. Non possono essere scelti fra i Consiglieri comunali, né fra gli Amministratori comunali, né fra gli impiegati comunali qualunque sia il loro rapporto di lavoro.*

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

*Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia gli ascendenti e discendenti, parenti in linea retta e collaterale sino al terzo grado, purché non si tratti di membri di diritto.*

*Tutti i componenti della Commissione edilizia possono essere nominati per un massimo di due volte.*

*Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 71/78 la Commissione edilizia deve essere rinnovata ogni cinque anni.*

## *Art. 5 — Gli esperti esterni*

*Per pratiche di particolare importanza, il Sindaco può invitare, su richiesta del Dirigente, con le stesse forme adottate per i membri effettivi della commissione, esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare.*

*Gli esperti assolvono, in relazione alle specifiche competenze, una funzione meramente consultiva e non hanno diritto al voto. La loro partecipazione ai lavori della commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo.*

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

*Ai componenti, è attribuito un gettone di presenza, con esclusione del dirigente, la cui entità è fissata, in misura pari di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione comunale.*

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

*La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Dirigente l'U.T.C. o di chi ne fa le veci.*

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

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

*I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti, nel caso in cui i voti dovessero equivalersi, prevale quello espresso dal Presidente.*

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

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

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

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

*I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.*

*L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.*

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

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

## **CAPITOLO III – CATEGORIE DI INTERVENTO**

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

*In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione.*

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

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

*Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell’art. 20 a) della L.R. n. 71/’78. Tali interventi mirano principalmente a conservare l’unità immobiliare e tendono a mantenere la funzionalità e l’aspetto dell’edificio attraverso interventi di modesta entità, che si ripetono con frequenza e continuità. Sono da considerare tra l’altro interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le seguenti categorie di lavori:*

- sostituzione e riparazione di pavimenti;*
- sostituzione e riparazione degli infissi interni ed esterni;*
- tinteggiatura interna;*
- integrazione di intonaco esterno*
- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);*
- la riparazione di piazzali privati senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;*
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;*
- tutte le altre opere previste dall’art. 6 della L.R. n. 37/’85.*

*La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente e non sono soggette ad autorizzazione.*

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

*Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell’art. 20 b) della L.R.n.71/’78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti ad autorizzazione ai sensi dell’art.5 della L.R.37/85, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d’uso.*

*Sono interventi a carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica, ma con riferimento a parti diverse dell’edificio. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e al mantenimento funzionale dell’edificio, senza alterare la situazione planimetrica e tipologica preesistente; sono altresì caratterizzati da una differenziata consistenza e frequenza. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l’altro, sono:*

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio purché non si comprometta la statica dell'edificio, né si vari lo stato volumetrico e/o planimetrico dello stesso;
- la tinteggiatura o rifacimento degli intonaci esterni;
- il rifacimento della copertura;
- le opere di natura tecnologica e/o impiantistica finalizzata all'efficienza degli impianti esterni e alla salubrità degli ambienti;
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- la realizzazione e l'adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volume o di superficie utile, realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- la realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- la realizzazione di aperture interne, e loro chiusure, che non modifichi l'entità dell'unità immobiliare dell'edificio, né configuri fusioni tra due o più di esse;
- la sostituzione di solai di interpiano senza modifica delle quote d' imposta;
- il rifacimento di scale e rampe;
- il consolidamento delle strutture di fondazione e d'elevazione di un edificio;
- il rifacimento di vespai e scannafossi;
- la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate, entro i limiti consentiti dall'art. 6 della legge regionale 37/85;
- la sostituzione di solai di copertura con materiali diversi di quelli esistenti;
- la sostituzione di tramezzi interni;
- la realizzazione d'elementi di sostegno di singole parti strutturali. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85.

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

*Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all’art. 20 c) della L.R. n. 71/’78, sono quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili.*

*Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, la eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio. Il tipo di intervento prevede:*

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l’architettura dell’edificio mediante:
  - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
  - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
  - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle

scale, del tetto;

d) la demolizioni delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modifica delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

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

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

*Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 20 d) della L.R. n. 71/’78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

*Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive di uno o più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:*

- la modifica dell’impianto strutturale esistente;*
- la modifica della tipologia della copertura;*
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;*
- l’aggiunta, la modifica o l’eliminazione di aperture esterne;*
- i lavori di demolizione e ricostruzione di parti di modesta entità dell’edificio.*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione edilizia.*

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

*Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 aprile 68 n. 1444, nonché il PRG e sue norme d’attuazione, per ciascuna delle zone interessate.*

#### **Art. 14 — Opere interne.**

*Sono opere interne non soggette a concessione né ad autorizzazione quelle che non determinano modifiche della sagoma dell’edificio, dei fronti prospicienti su strade e piazze, né aumento delle superfici utili, né variazioni del numero di unità immobiliari esistenti, non ne modifichino la destinazione d’uso, e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile. Gli immobili compresi nel centro storico, di cui al D.M. 2/4/’68 n. 1444, debbono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.*

*Ai fini dell’applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l’eliminazione o lo spostamento di pareti interne, o parte di esse. Non è, altresì, considerato aumento di superficie utile o di volume, né modifica della sagoma della costruzione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Quest’ultimo intervento è consentito a condizione che:*

- le verande o i balconi non siano prospiciente su spazi pubblici;*
- il balcone da chiudere a veranda abbia una struttura di copertura superiore già esistente (balcone superiore o pensilina) in modo che l’intervento sia realizzato solo con strutture precarie amovibili.*

*Nei casi di cui al comma precedente, prima dell'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare istanza al Sindaco con allegata una relazione che asseveri le opere da compiersi nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, a firma di un professionista abilitato.*

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

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

*Sono pertinenze i manufatti destinati in modo durevole o ad ornamento di un edificio. La pertinenza ha carattere di accessorietà rispetto all'edificio principale ed il vincolo sussistente deve essere durevole e non occasionale. Gli interventi edilizi sono soggetti ad autorizzazione o concessione secondo l'entità, la superficie, la destinazione e il tipo di struttura.*

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

*Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi di:*

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e qualificazione del quadro urbano;*
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;*
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;*

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

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

- a) relazione tecnica descrittiva*
- b) una planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000, con l'ubicazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con lo stato dei luoghi esistenti;*
- c) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) e la descrizione dei materiali da impiegare;*
- d) ogni ulteriore elaborato necessario ad esemplificare, anche con particolari costruttivi, l'intervento da realizzare.*

*Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano, né modificare i prospetti delle costruzioni ove si chiede il loro inserimento, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.*

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

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

*Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o provvisorie, per periodi non superiori a sei mesi, sono soggetti ad autorizzazione. I manufatti di cui al presente articolo devono essere realizzati in materiali leggeri ed avere requisiti di facile rimozione.*

*Il titolare dell'autorizzazione è tenuto a rimuovere il manufatto e mettere in pristino l'area interessata entro dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in*

*danno dell'inadempiente.*

*Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio fisso su aree pubbliche.*

#### ***Art. 18 — Demolizioni.***

*L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione. Sono classificati come tali gli interventi volti a demolire, in tutto o in parte, edifici e/o manufatti esistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.*

*La domanda di demolizione deve essere corredata di:*

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, con l'ubicazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;*
- b) rilievo completo dello stato di fatto (planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100) dell'edificio o manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;*
- c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso successive alla demolizione;*
- d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;*

*Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:*

- a) alla totale disponibilità del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte di costruzione;*
- b) alla chiusura degli sghembi di fognatura e impianto idrico che rimangono inutilizzati;*
- c) alla sistemazione e recinzione del suolo rimasto inutilizzato, nonché garantire la stabilità degli immobili confinanti;*
- d) al nulla-osta delle autorità preposti alla tutela di immobili sottoposti a vincolo;*
- e) qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dare inizio ai lavori previa comunicazione al Sindaco.*

*Nei casi di inosservanza, anche parziale, delle prescrizioni poste con le presenti norme, l'Amministrazione comunale può praticare l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;*

#### ***Art. 19 — Costruzioni precarie per cantieri temporanei e mobili.***

*Non sono subordinate all'autorizzazione le costruzioni precarie necessarie per cantieri temporanei e mobili finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche e/o private.*

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

*Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione immediata, e comunque entro cinque giorni, e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.*

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

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

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

*Sono soggetti al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori di seguito elencati:*

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, con esclusione di quelli previsti dall'art. 5 della L.R. 37/85;*
- b) costruzioni di prefabbricato superiore a 10 m<sup>3</sup> con qualsiasi destinazione realizzate su suolo privato; se realizzati su suolo pubblico, anche se inferiori a 10 m<sup>3</sup>, è sempre necessaria la concessione edilizia;*
- c) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;*
- d) opere di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 20 lett. c) della L.R. 71/78 e dall'art. 11 del presente regolamento;*
- e) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come definite dall'art. 20 lett. d) della L.R. 71/78 e dagli artt. 12 e 13 del presente regolamento;*
- f) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;*
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;*
- h) realizzazione, di impianti, attrezzature e opere pubbliche, di interesse generale;*
- i) esecuzione da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque nere;*
- l) la costruzione e la modifica di elettrodotti, di impianti per la telefonia mobile e la radio diffusione di cui alla Circolare 17 aprile 2000 prot. n. 2818 dell'Assessorato TT.AA. ed alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni. Tali interventi sono soggetti, altresì, al regolamento recante le norme per la determinazione dei tetti di frequenza compatibili con la salute, di cui al decreto 10 settembre 1998 n 381, ed alle autorizzazioni e certificazioni ad esso conseguenti, nonché alla tutela ambientale e paesaggistica. La concessione, in ogni caso, è soggetta al nulla osta delle Autorità preposte alla tutela.*

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

*Sono soggetti ad autorizzazione le seguenti opere:*

- a) interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n. 71/78 lett. b), nonché agli artt. 10 del presente regolamento e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrastanti con le leggi vigenti;*
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;*
- c) costruzioni in prefabbricato ad una sola, elevazione, non destinati ad uso abitativo e comunque non superiori a 10 m<sup>3</sup>, con altezza massima di m.3.50;*
- d) restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a m. 3,00;*
- e) restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, con esclusione degli interventi di cui all'art. 6 L.R. 37/85;*
- f) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;*
- g) demolizioni;*
- h) coloriture, decorazioni d' edifici e manufatti esistenti;*

- i) tettoie precarie, e comunque non in muratura, aggettanti su spazio pubblico o privato;
- l) la realizzazione di depositi di materiali e l'esposizione di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito delle pertinenze dei lotti di impianti produttivi;
- m) lo scavo di pozzi e le strutture ad essi connesse;
- n) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- o) rinterri, scavi e trasformazioni di suoli, con esclusione della coltivazione di cave e torbiere;
- p) le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche in esercizi pubblici esistenti;
- q) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.);
- r) l'apposizione, rimozione e modifica di corpi illuminanti, di monumenti, di lapidi, di statue o elementi d'arte esposti al pubblico, di vetrine, d'insegne, d'iscrizioni, di targhe, di tabelle, di cartelli pubblicitari e di cartelli segnaletici recanti indicazioni di carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- s) le occupazioni del suolo pubblico.
- t) la messa in opera di linee elettriche, telefoniche e altre reti tecnologiche;
- u) l'installazione di impianti per la telefonia, sia fissi che mobili, per la quale resta l'obbligo dell'acquisizione del nulla osta degli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli preesistenti, nonché il rispetto delle esigenze di tutela della salute pubblica e ambientale, così come contemplato nella circolare assessoriale prot. N°2819 del 17/04/2000 relativa alle linee guida applicative del regolamento racante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenze compatibili con la salute umana (D.M. Ambiente n°381 del 10/09/1998) e nelle disposizioni di cui alla legge n°36 del 22/02/2001, Legge quadro sulle protezioni delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

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

Le opere per interventi diversi o minori regolamentate dal precedente art. 16 e 18 sono soggette al parere della C.E.C..

L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori s'intende accolta qualora l'Ufficio G.T. non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dandone comunicazione del loro inizio, almeno cinque giorni prima.

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

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui ai precedenti comma, deve presentare domanda in bollo.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrate dell'oggetto di intervento, devono risultare:

- a) generalità complete del richiedente e sua residenza; nel caso in cui il richiedente risiede in Comune diverso deve eleggere domicilio nel Comune di Niscemi;
- b) titolo di proprietà o equipollente, autenticato;
- c) stralcio planimetrico particolare;
- d) stralcio della planimetria generale con l'ubicazione dell'oggetto d'intervento;
- e) grafici dell'esistente:
- planimetria, sezioni, verticali, longitudinali e trasversali prospetti e architettonici quotati in scala non inferiore a 1:100;
- particolari in scala idonea a documentare l'intervento e comunque non superiore alla scala 1:50.
- f) grafici di progetto (in triplice copia):
  - planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera

oggetto della richiesta di autorizzazione in scala non superiore ad 1:100;

▪ due sezioni verticali, longitudinali e trasversali, in prossimità del corpo scala e/o della linea di massima pendenza;

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

h) relazione geologica e sulle fondazioni, ove prevista, redatta e firmata da un tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale.

Se gli interventi da eseguire sono soggetti a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e/o statali, devono essere allegati alla domanda le autorizzazioni e/o nulla osta degli Organi preposti alla tutela.

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

*Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione le seguenti opere:*

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

*b) recinzioni di fondi rustici;*

*c) strade poderali;*

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

*e) costruzione di serre;*

*f) cisterne ed opere connesse interrate;*

*g) opere di smaltimento delle acque piovane;*

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

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

*La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, deve essere indirizzata al Sindaco. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.*

*L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto:*

*– generalità e firma del progettista dell'opera;*

*– generalità e firma del direttore dei lavori; detta adempienza potrà essere differita al momento della comunicazione di inizio lavori;*

*– generalità e firma dell'assuntore dei lavori;*

*– nel caso di lavori in economia occorre indicare il responsabile del cantiere e le relative generalità.*

*Dalla domanda devono, inoltre, risultare:*

*– l'elezione del domicilio nel territorio comunale del richiedente;*

*– l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori e dell'assistente di cantiere, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare eventuali cambiamenti entro 10 giorni dal loro verificarsi; l'inadempienza comporterà l'ordinanza di sospensione dei lavori.*

*La domanda può essere presentata:*

*a) dal proprietario dell'area edificatoria;*

*b) dal superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);*

*c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;*

*d) dall'enfiteuta (art. 959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto d'enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;*

*e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste d'interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;*

*f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art. 1065 del c.c., hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;*

*g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art. 1577 c.c.);*

*h) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;*

*i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;*

*l) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;*

*m) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge:*

*– il tutore;*

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

*I soggetti elencati dal punto a) al punto f), oltre al titolo di aente diritto autentico e/o autenticato, devono presentare apposito certificato d'iscrizioni e trascrizioni dell'immobile oggetto dell'intervento rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (o contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt. 1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dell'art. 117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.*

*Gli enti pubblici (Comune, Provincia, Amministrazioni dello Stato, Istituti Autonomi Case Popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'ente stesso (Sindaco o Presidente) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'Ente medesimo.*

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

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

*Alla domanda di concessione devono, inoltre, essere allegati, in quattro copie e su formato UNI A4, gli elaborati tecnici indicanti:*

- l'oggetto della richiesta di concessione;*
- le generalità e firma del richiedente;*
- le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista;*
- le generalità del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calcolatore delle strutture.*

*In dettaglio detti elaborati sono:*

*1 – Stralcio dello strumento urbanistico vigente limitato alle mappe che interessano l'intervento; esso riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportuna colorazione o campitura, l'area d'intervento.*

*2 – Visura dell'estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a*

*sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto d'intervento e la relativa superficie.*

*3 – Rilievo della zona rappresentante lo stato di fatto, in scala 1:200/1:500, esteso per un raggio di almeno 25 metri, ad esclusione delle zone omogenee A e B, per le quali il rilievo deve essere limitato ai fabbricati limitrofi e di prospetto, con riferimento all'intervento in progetto, dal quale risulti:*

*–quote altimetriche, planimetriche, scala e profili del terreno circostante l'intervento, con riferimento ai manufatti esistenti e ai collegamenti con la viabilità esterna al lotto;*  
*–l'ubicazione della proprietà oggetto d'intervento;*  
*–le altezze e le distanze degli edifici circostanti;*  
*–i distacchi da confini di proprietà e da strade;*  
*–l'ubicazione rispetto a servitù attive e passive (acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, fasce di rispetto in genere).*

*4 – Planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intera proprietà, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:*

*a) andamento altimetrico planimetrico, sezioni e profili;*  
*b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);*  
*c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;*  
*d) opere di sistemazione e destinazioni d'uso del lotto:*  
– indicazione del tipo di recinzione,  
– indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte,  
– indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;

*e) estremi d'approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto fa parte.*

*5 – Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:*

*a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:*  
– dell'acqua;  
– dell'energia elettrica;  
– del gas;  
– del telefono;  
– della pubblica illuminazione;  
– dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;

*b) le opere eventualmente già esistenti.*

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

*6 – Planimetrie di progetto in scala non inferiore 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture. Le planimetrie devono indicare:*

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

*Delle coperture, con particolari in scala 1:20, vanno indicati:*

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

7 – Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza della scala) in scala non inferiore 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:

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

8 – Prospetti di tutte le facciate in scala non inferiore 1:100, con l’indicazione:

- delle quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
- delle aperture;
- dei rivestimenti;
- degli scarichi e dei pluviali se in vista;
- delle balaustre, cornicioni e gronde;

– di altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;

9 – Progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, se previsti, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti.

10 – Calcolo inerente l’isolamento termico dell’edificio ai sensi della normativa vigente.

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

12 – Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:

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

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

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione, se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
- la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell’energia;
- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
- l’intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
- le quantità di acqua utilizzate, la relativa fonte di approvvigionamento e gli scarichi.

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

- superficie catastale e reale dell’area oggetto d’intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto d’intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Sc) dal manufatto edilizio;
- superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sua);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sco);
- superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
- distanze dai confini di proprietà; dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell’edificio (H);
- indici di fabbricabilità fondiaria (If);

- superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies L. 1150/1942 e L. 122/89);
- superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
- numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
- numero delle unità abitative.

*Inoltre la relazione dovrà contenere la verifica di tutti i parametri di riferimento utilizzati.*

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

*14 – Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti di edilizia speciale o pubblica.*

*15 – Documentazione fotografica dello stato di fatto.*

*16 – Eventuale presentazione, in relazione all’importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:*

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

*17 – Relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico abilitato, iscritto all’albo professionale, che evidensi la fattibilità dell’intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accettare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell’allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Detto studio geologico dovrà, altresì essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull’assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono dunque escluse dall’obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitino nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi. Detto allegato è obbligatorio. (per come da prescrizione del D.D.G. 1214 del 18/10/2006)*

*18 – Schema di convenzione o schema di atto unilaterale d’obbligo redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 7 e 8 della legge 10/1977). Tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/’78).*

*19 – Prospetto dimostrativo del «volume totale dell’opera progettata» ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.*

*Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.*

*Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d’uso attuali, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.*

*Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici o aperti al pubblico deve essere prodotto apposito allegato grafico illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell’applicazione delle norme riguardanti*

*l'eliminazione delle barriere architettoniche.*

*Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica, e il progetto presentato deve consentire il superamento delle «barriere architettoniche» (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, Nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell'art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali e L.13/89).*

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

*Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegate ove previsto per legge:*

- 1. Parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario.*
- 2. Nulla-osta del comando provinciale dei Vigili del fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi*
- 3. Approvazione, da parte del comando provinciale dei Vigili del fuoco dell'impianto termico.*
- 4. Autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e degli uffici regionali competenti.*
- 5. Altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni d'Enti e Organi estranei all'Amministrazione comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti.*
- 6. Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione d'opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).*

***Art. 27 — Responsabile del procedimento.***

*Per ogni richiesta pratica edilizia, l'Ufficio dovrà comunicare il responsabile del procedimento con le implicazioni di legge.*

***Art. 28 — Istruttoria preliminare dei progetti.***

*L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 (trenta) giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti incompleti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.*

***Art. 29 — Concessione edilizia.***

*Il Capo Ripartizione, sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego. Per i progetti approvati il Capo Ripartizione autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.*

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

*Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione*

*dell'approvazione; decorso tale termine occorre presentare nuova istanza.*

*La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese d'urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della L. n.10/’77 per la concessione gratuita, e quelli di cui all' art. 7 della legge per l'edilizia convenzionata.*

*Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizioni esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 15/’91.*

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

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

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

*La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che hanno titolo sul bene oggetto della concessione stessa. Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono in ogni caso essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Capo Ripartizione in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive. Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.*

*Gli oneri concessori relativi saranno conguagliati secondo gli indici vigenti al momento della nuova concessione.*

*Per ultimazione dell'opera s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità. È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.*

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

*La concessione edilizia decade quando durante il periodo della sua validità entrino in vigore nuove disposizioni urbanistiche che sanciscano espressamente la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

*La concessione edilizia può essere revocata:*

- 1) quando, trascorsi infruttuosamente giorni trenta della notifica della ordinanza di sospensione dei lavori, di cui al precedente art.24 comma 3°, non vengano comunicate al Comune la nomina del Direttore dei lavori e la relativa accettazione, entro il termine perentorio dei necessari 15 gg.
- 2) quando la concessione o l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o all'effettivo stato dei luoghi all'atto dell'inizio della costruzione.

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

*Ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.71/’78 chiunque avente titolo o dimostrato interesse specifico ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle concessioni edilizie. L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico*

*dei richiedenti le spese per la riproduzione. L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del comune.*

***Art. 33 — Deroghe.***

*Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 16 legge 6/8/967 n. 765) e previa delibera del Consiglio comunale, il Capo Ripartizione, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.*

***Art. 34 — Responsabilità.***

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

## **CAPITOLO V – STRUMENTI ATTUATIVI**

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

*Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Capo Ripartizione o suo delegato, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.*

*Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 2 della L. R. 17/’94, deve essere rilasciato entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.*

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

*La domanda, redatta in bollo, deve contenere tutti i dati catastali utili all'identificazione delle aree per le quali si chiede il certificato di destinazione urbanistica con allegati due stralci di mappa catastali con individuate le particelle interessate.*

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

- individuazione grafica catastale;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- eventuali vincoli.

### ***Art. 36 — Piani di lottizzazioni.***

*La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione per le aree che s'intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, che dovrà essere redatto da un tecnico abilitato iscritto ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:*

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

- la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
- la destinazione d'uso dell'intervento;
- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, ecc.);
- la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
- la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

*2 – Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.*

*3 – Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con*

*allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi.*

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

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

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

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

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;*
- ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;*
- ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;*
- indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc.;*
- ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;*
- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;*
- i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.*

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

- la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;*
- le sezioni tipo delle sedi stradali;*
- i tipi di alberature;*
- le tipologie edilizie da realizzare.*

*8 – Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e l'ubicazione dei relativi allacciamenti.*

*9 – Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi d'arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;*

*10 – Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:*

- superficie catastale delle ditte;*
- superficie reale, se diversa dalla precedente;*
- superficie territoriale di zona omogenea;*

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

11 – *Quant’altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.*

12 – *Relazione geologica, redatta da tecnici abilitati.*

*L’attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del DM 11/03/88 procedendo, prima della progettazione esecutiva alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando le opportune i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismiche si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra, l’attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnica, ai sensi del punto H del DM 11/03/88.*

*Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposto l’esecuzione di apposito studio geologico-tecnico redatto ai sensi della circolare 2222 del 31/01/1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2.000 riportati nell’allegato “A” di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche. (Adeguamento al D.D.G. 1214 del 18/10/2006).*

*Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati. Qualora l’area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.*

*La convenzione deve prevedere essenzialmente:*

- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l’eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa;*
- b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;*
- c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;*
- d) le modalità di controllo sull’esecuzione delle opere d’urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici tecnici comunali;*

*e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;*

*f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza delle norme del piano.*

*In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.*

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

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

### ***Art. 37 — Destinazioni d’uso.***

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

*La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, s’intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l’urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose, purché inserite all’interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.*

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

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

### ***Art. 38 — Interventi di variazione della destinazione d’uso.***

*Sono interventi di variazione della destinazione d’uso gli interventi volti, anche senza l’esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d’uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.*

*È sempre consentita la variazione d’uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d’uso degli immobili dall’uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..*

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

*In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all’art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.*

*La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d’uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del*

*medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.*

*La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi d'intervento.*

***Art. 39 — Varianti in corso d'opera.***

*Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, sono soggette ad autorizzazione o concessione con la stessa procedura del provvedimento originario.*

*Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.*

*Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità.*

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

### ***Art. 40 — Inizio dei Lavori***

*L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del nulla-osta del Genio Civile a norma della legge 2.2.1974 n. 64 e della L.R. 15.11.1982 n. 135, nonché all'avvenuta comunicazione, almeno 5 giorni prima, alla Ripartizione G.T..*

### ***Art. 41 — Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.***

*La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o alle prescrizioni e condizioni imposte nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.*

*A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.*

*Nell'eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Capo Ripartizione G.T., con dichiarazione dei provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.*

*La verifica di tali provvedimenti, se non ritenuti idonei, sarà prescritta dall'ufficio al titolare dell'autorizzazione, che è tenuto ad osservarla.*

*Tutti gli addetti alla vigilanza edilizia hanno diritto di libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.*

### ***Art. 42 — Ultimazione dei lavori e certificazione di abitabilità e di agibilità***

*Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia d'ultimazione dei lavori, e richiedere il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità dell'immobile. L'Ufficio fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 30 giorni successivi alla data della predetta richiesta e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.*

*L'uso dell'immobile, o parti di esso senza il preventivo rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, sarà perseguito ai sensi di legge, salvo quanto disposto dall'art.3 della L.R. 17/94.*

*La certificazione d'abitabilità e di agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare l'edificio. Inoltre, non possono conseguire il certificato di abitabilità e/o agibilità i fabbricati e/o gli immobili che:*

- non siano realizzati con concessione edilizia e/o autorizzazione;*
- abbiano destinazione d'uso diversa, in tutto o in parte, a quella determinata dalla concessione e/o autorizzazione;*
- siano difformi dalla concessione.*

*Di converso, è possibile il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità provvisorio degli immobili per cui è stato chiesto il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, quando ricorrono le condizioni previste dalla L.R. 19/94.*

*Entro 60 giorni dalla richiesta d'agibilità e/o abitabilità, ove si riscontrino carenze formali o documentative, se ne deve dare*

*comunicazione scritta, all'interessato con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere la certificazione, assegnando per l'esecuzione, un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni.*

*Trascorso il termine assegnato, il Capo Ripartizione notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.*

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

***Art. 43 — Verifica del perimetro delle costruzioni.***

*Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.*

**TITOLO SECONDO – DISCIPLINA URBANISTICA**  
**CAPITOLO I –**  
**DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

**Art. 44 — (St) Superficie territoriale**

*La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Alla superficie territoriale, in sede di intervento urbanistico preventivo, si applicano:*

- *l'indice di fabbricabilità territoriale, per determinare il volume edificabile;*
- *la superficie coperta.*

*La superficie territoriale comprende:*

- la superficie fondiaria;*
- la viabilità e la superficie per le opere d'urbanizzazione primaria;*
- la superficie per le opere d'urbanizzazione secondaria.*

**Art. 45 — (Sf) Superficie fondiaria.**

*La superficie fondiaria è la superficie suscettibile d'edificazione, risultante dalla superficie territoriale dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice d'edificabilità fondiaria per calcolare il volume e il rapporto di copertura per determinarne la superficie edificabile su ciascun lotto.*

**Art. 46 — (It) Indice di fabbricabilità territoriale.**

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

**Art. 47 — (If) Indice di fabbricabilità fondiaria.**

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

**Art. 48 — (Vc) Volume del fabbricato.**

*Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie londa di ciascun piano fuori terra, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, nonché i volumi tecnici e le verande che, per funzione e dimensioni, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa, sono inoltre esclusi i volumi dei rilevati per gli impianti a rete e/o motivi igienico-sanitari, relativamente ai soli piani terra privi di piano cantinato e per una altezza massima di cm.30 dal piano cantinato e /o di marciapiede.*

*Al volume come prima calcolato va aggiunto il volume fuori terra dei piani parzialmente interrati, il calcolo di detto volume va sviluppato dalla geometria del solido risultante dall'intersezione del fabbricato, con la superficie d'appoggio al livello di marciapiedi o piano di campagna.*

#### *Art. 49 — (Su) Superficie utile lorda.*

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

- a) dei porticati, androni e gallerie, d'uso pubblico, di qualsiasi altezza, realizzati per destinazione di piano o per atto pubblico;*
- b) balconi e terrazze scoperte.*

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

*La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi. La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 6 della legge 10/1977).*

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

*La superficie non residenziale (Snr), così come definita dall'art.2 del D.M.LL.PP.10/5/77, è quella relativa a servizi ed accessori e cioè:*

- a) cantinole, soffitte, locali motore, ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio di residenze;*
- b) autorimesse singole e collettive;*
- c) androni d'ingresso e porticati liberi ;*
- d) logge e balconi.*

*I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.*

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

*Ai sensi dell'art. 3 del D.M.LL.PP.10/05/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale (Sco = Sua + 60% Snr). La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 6 della legge 10/1977.*

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

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

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

*Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria.*

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

*La superficie minima d'intervento è stabilita dalle norme di attuazione per le diverse zone territoriali omogenee*

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

*È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico - edilizio vigente, è suscettibile d'edificazione.*

*Ad essa si applicano i parametri edilizi, previste dalla Norme di Attuazione del P.R.G. e consentiti dal Regolamento edilizio.*

*L'area edificabile si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:*

- a) *le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico – edilizio, destinate ad usi pubblici (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, verde privato, parcheggi, ecc.) di generale interesse;*
- b) *le porzioni pertinenti ad edifici esistenti sul lotto che si intendono mantenere;*
- c) *le porzioni d'area trasferita ad altro lotto confinante, o*
- d) *ceduta per convenzione (trascritta sui Registri Immobiliari) ad un lotto confinante di altro proprietario;*

*Per converso, la superficie edificatoria, per lotti compresi tra i mq.120 e mq.200, è da intendere la sezione di lotto destinata alla costruzione; ad essa si applicano i parametri edilizi previsti dalle N.T.A. di PRG con gli artt.19 e 20, con una densità edilizia massima consentita di mc. 9,00/mq., ferma restando l'altezza massima di m.11,00 (L. R. n. 19/72, art.39, comma n.8).*

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

*L'altezza delle fronti degli edifici, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura inclinata, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione non superi i 30 gradi. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi, l'altezza va riferita al punto medio dell'estradosso del tetto, tra la gronda e il colmo. L'altezza va misurata lungo l'asse mediano della fronte dell'edificio che prospetta su spazi liberi sia pubblici che privati.*

*Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:*

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

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

*L'altezza del fabbricato è quella reale dell'edificio, riferita al piano di spiccato sulle aree pubbliche e/o private ove insiste; di norma l'edificio ha due altezze certe: la minima e la massima.*

*Si misura di norma sulla facciata più alta dell'edificio, a partire dalla quota del "terreno naturale" o da quella del "terreno sistemato" se più bassa, sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.*

*Sono esclusi dai limiti d'altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo*

*sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.*

**Art. 59 — (K) Altezza virtuale.**

*L'altezza virtuale dell'edificio è quella calcolata come rapporto tra i metri cubi totali, vuoto per pieno, dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni; essa è utile ai fini della determinazione delle caratteristiche tecniche per la costruzione di edifici fruenti il contributo statale (Legge 457/1978 art. 43 lett. a) non può essere superiore a m. 4,50.*

**Art. 60 — (N) Numero dei piani**

*Per numero dei piani s'intende il numero dei piani abitabili fuori terra.*

**Art. 61 — (Np) Piani fuori terra**

*I piani fuori terra sono quelli posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Nei terreni in pendio i parametri da verificare sono quelli riferiti all'altezza ed al volume dell'edificio. L'altezza minima d'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 2,95; per i piani ammezzati destinati ad uffici, l'altezza minima utile è di m. 2,55.*

**Art. 62 — (Lm) Lunghezza massima delle fronti**

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

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

*La superficie per attrezzature e servizi è determinata ai sensi del D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 e destinata alle infrastrutture del territorio, alla qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità.*

**Art. 64 — (Vl) Indice di visuale libera**

*L'indice di visuale libera (Vl), rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante. Nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti.*

**Art. 65 — (Vt) Volumi tecnici**

*I volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, sono quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali e complementari alla sua utilizzazione, senza assumere carattere di vani utili abitabili.*

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

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

*a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 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 m. 20,00 e*

*con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 2,00;*

*c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, comunque superiore a 1,00 mq, e sul quale non si aprono finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale;*

*d) ampio cortile: s'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml.25,00;*

*e) cortile: s'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml.8.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;*

*f) pozzo luce: s'intende per pozzo luce lo spazio esterno all'edificio su suolo privato destinato ad illuminare ed arieggiare locali e servizi interrati o seminterrati;*

*g) "indiana": s'intende per "indiana" o intercapedine uno scavo in trincea lungo il perimetro esterno dell'edificio su spazio privato, atta ad illuminare ed arieggiare locali interrati o seminterrati.*

*Per spazi esterni agli edifici s'intendono le superfici esterne che per funzioni e dimensioni si pongono, rispetto alla costruzione, come elementi essenziali e complementari alla sua utilizzazione, anche se coperti (logge e verande):*

*a) per loggia si intende uno spazio esterno all'edificio coperto ed aperto dai lati prospicienti gli spazi pubblici e/o privati circostanti;*

*b) per veranda coperta si intende uno spazio esterno all'edificio aperto dai lati prospicienti gli spazi pubblici e/o privati circostanti, avente struttura autonoma e precaria rispetto la struttura portante dell'edificio (legno, elementi prefabbricati, ferro o alluminio scatolare).*

*Tali elementi, nelle zone territoriali omogenee "A", "B" e "C", possono essere realizzati al livello del piano di copertura e per una superficie inferiore al 30% della superficie del lotto; nella zona territoriale omogenea "E" tale rapporto può essere aumentato al 50% della superficie coperta.*

*Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione e/o concessione.*

#### ***Art. 67 — (M) Mansarde.***

*Le mansarde devono avere altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili, con altezza minima di ml.1.70 alla gronda, e massima di ml. 3.70 al colmo; esse sono computate sia ai fini della cubatura consentita sia ai fini del calcolo dell'altezza ragguagliata, nonché delle distanze dagli edifici prospicienti sulle strade e spazi pubblici ove prospetta l'edificio da autorizzare.*

#### ***Art. 68. – (S) Sottotetto.***

*Il sottotetto, per essere considerato volume tecnico deve avere altezza utile non superiore a 40 cm. sulla linea di gronda e pendenza della falda non superiore al 30%.*

*La sua altezza media, inoltre, non può essere superiore a m. 2,20.*

*Il volume complessivo eccedente i limiti anzidetti comporta, per intero, il pagamento degli oneri concessori.*

*L'accesso ai sottotetti, ai soli fini ispettivi e di manutenzione ordinaria, è consentito solo con scale rimovibili.*

### ***Art. 69 — (Poe) Posizione degli edifici.***

*La disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici, pur prescrittivi, può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, nella sagoma o forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati.*

### ***Art. 70— (Ai) Ambito di intervento.***

*Si definisce “Ambito d’intervento” una parte del territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche, architettoniche, ambientali e/o socio-economiche.*

### ***Art. 71 — (I) Isolato.***

*Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata da spazi pubblici indicati nel piano particolareggiato o negli strumenti urbanistici generali.*

### ***Art. 72 — (Ue) Unità edilizia.***

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

*L’unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri d’individuazione:*

*a.- Unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle aperture, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell’altezza complessiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni).*

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

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

### ***Art. 73— (Sa) Sistema architettonico***

*S’intende per “sistema architettonico” un organismo che ha caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.*

*Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:*

*a.- L’edificio a carattere monumentale;*

*b.- L’edilizia residenziale e/o di servizi complementari all’abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencati;*

*c.- l’edificio singolo residenziale;*

*d.- l’edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.*

### ***Art. 74— (Pe) Parte di un edificio***

*Si definisce “parte” dell’edificio ogni porzione di esso avente elementi funzionali unitarie (sono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le unità abitative ecc.).*

### ***Art. 75 — (Ee) Elemento di un edificio***

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

### ***Art. 76 — (Cmde) Criteri di misura delle distanze tra edifici.***

*Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto d'eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m.1,20. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici formati da un'unica elevazione fuori terra, realizzata a completamento di allineamenti stradali preesistenti, e comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti, salve le altre e diverse prescrizioni di zona.*

### ***Art. 77 — (Dccs) Distacco dai confini e dal ciglio stradale.***

*Per distacco dai confini e dal ciglio della strada s'intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente all'edificio. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m.1,20. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m.5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle norme tecniche d'attuazione di P.R.G. Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e sue successive modifiche (D.L. 30/4/92 n.285 e D.L.10/9/93 n.360); per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.*

**TITOLO TERZO – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**  
**CAPITOLO I**  
**ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

**Art. 78.— *Campionatura***

*È facoltà dell’Ufficio Tecnico di richiedere (in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico) i campioni delle tinte e dei rivestimenti.*

*In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.*

**Art. 79— *Aspetto e manutenzione degli edifici.***

*Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura e in modo d’assicurare l’estetica e il decoro ambientale.*

*Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all’edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse.*

*Ogni proprietario ha l’obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di buona conservazione, in relazione al decoro e all’estetica dell’ambiente.*

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

*Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Sindaco, sentito l’Ufficio Tecnico, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d’ufficio, con recupero coatto, a carico del proprietario delle spese occorse.*

**Art. 80 — *Aggetti e sporgenze.***

*Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o d’uso pubblico, sono vietati:*

*a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all’altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;*

*b) porte, gelosie e persiane che si aprono all’esterno ad un’altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è privata.*

*I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private, sono ammessi solamente alle seguenti condizioni:*

*a) l’aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano di marciapiede, o all’altezza minima di m. 3,50 dal piano di strada se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell’aggetto; tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell’aggetto.*

*b) I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato non più del decimo della larghezza della strada o del distacco, e in ogni caso la loro proiezione non può essere superiore alla larghezza del marciapiede sottostante.*

## **Art. 81 — Arredo urbano.**

*L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, dell'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.*

*In caso di modifica dei marciapiedi o del piano di strada che variano la positura di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, o modifichino i rapporti originari con la struttura pubblica, i titolari sono obbligati ad eseguirne la rimozione e la ricollocazione a loro cura e spese; ove non ottemperino si potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con carico di rivalsa delle spese sostenute.*

*Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, l'Ufficio Tecnico ha la facoltà di ordinare e/o prescrivere un'unica antenna centralizzata. L'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali, o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previo nulla osta delle autorità preposte al controllo del vincolo.*

*La collocazione, nei prospetti degli edifici, di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentita a condizione che non impedisca la visuale in danno dei vicini e non pregiudichi il libero transito e la circolazione veicolare; l'intervento è soggetto ad autorizzazione su pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni imposte.*

*Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere collocati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Ufficio, non contrasta il decoro della località né il libero transito.*

*Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma ed interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune previo nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA.*

*Gli arredi urbani esistenti in edifici soggetti ad interventi edilizi, anche se di proprietà privata, possono essere convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi con modalità e termini prescritte dalla concessione e/o autorizzazione ad eseguire i lavori; in alternativa il titolare dell'intervento può conferirle al Comune o alla Soprintendenza, che ne cureranno la loro conservazione e tutela.*

## **Art. 82 — Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico.**

*La costruzione su suolo pubblico di assiti o ponteggi, deve essere autorizzata; essa è subordinata al deposito cauzionale e/o polizza fidejussoria il cui importo sarà determinato dall'UTC.*

*Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione d'apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, in mancanza la cauzione sarà incamerata e l'Amministrazione provvederà al ripristino a proprie spese. Tali spese, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento, in difetto si procede in via forzosa nelle norme di Legge.*

### ***Art. 83 — Numero civico degli edifici.***

*La numerazione delle case e la conservazione dei numeri civici è fatta a cura dell'Amministrazione comunale. Quando le relative tabelle siano distrutte o danneggiate per fatto imputabile ai proprietari degli edifici, questi saranno tenuti al ripristino.*

### ***Art. 84 — Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere.***

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

*La manutenzione straordinaria, la costruzione ed il rinnovo di strade ricadenti nella zona "A" sono soggetti all'acquisizione del nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA.*

*I marciapiedi devono avere orlature in pietrame con facce vista bocciardate, e pavimentate secondo la soluzione progettuale.*

*I muretti di contenimento dei dislivelli prospettanti su aree pubbliche devono essere realizzate con lo stesso materiale impiegato nella costruzione della orlatura del marciapiede.*

### ***Art. 85 — Fili telefonici, elettrici, condotte di rete pubbliche.***

*Gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione devono prevedere la collocazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei orditi in modo funzionale.*

*Negli interventi di nuova costruzione ristrutturazione o riformulazione, eseguiti nelle aree pubbliche dagli Enti gestori i servizi di rete, le nuove condutture debbono trovare allocazione in condotti sotterranei compatibili con le reti esistenti.*

*Gli scarichi privati ed il loro collegamento con i servizi pubblici devono essere realizzati sottottraccia; se ciò non è consentito dallo stato dei luoghi essi devono trovare opportuna soluzione di rivestimento coerentemente ai prospetti ed all'ambiente circostante.*

### ***Art. 86 — Caditoie, grondaie, canne fumarie e fecali, e serbatoi dell'acqua.***

*Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato collocare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda soluzioni armoniche e funzionali praticate nei prospetti dell'edificio.*

*Le caditoie e le grondaie, che non possono trovare la soluzione di cui al comma precedente, possono essere costruite in aderenza alla muratura; devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra le unità edilizie.*

*Le canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e l'articolazione della struttura lo consente, all'interno dell'unità edilizia, negli spazi interni di pertinenza (chiostri, cortili ecc.), e inseriti in appositi cavedi.*

*I serbatoi dell'acqua non dovranno essere visibili dal fronte strada, collocati all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi; in ogni caso debbono essere mimetizzati esternamente con elementi idonei e coerenti con la soluzione di progetto.*

*Le acque piovane saranno scaricate mediante convogliamento in tubi, collocati sottottraccia, correnti sulle fronti dell'edificio e scaricati sulla sede stradale, oltre il marciapiede.*

### ***Art. 87 — Servizi igienici.***

*Negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, i servizi igienici devono essere ricavati all'interno delle relative unità immobiliari.*

*Non è consentito ricavare i servizi igienici sui balconi o in aggetti su suolo pubblico,*

*come pure nelle chiostre e nei cortili interni delle unità edilizie.*

*I servizi igienici esistenti in difformità alle presenti norme, dovranno essere resi conformi in occasione d'interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia.*

***Art. 88 — Arredo dei posteggi pubblici.***

*I posteggi pubblici previsti devono rispettare, quanto più possibile, le condizioni orografiche esistenti del suolo. Nelle aree di posteggio deve trovare ospitalità un numero adeguato d'alberi d'alto fusto ed essenze vegetale a rapido sviluppo, con chioma alta, e disposti in modo da non interferire con gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli; lungo il confine con gli edifici circostanti, se lo stato dei luoghi lo consente, deve essere creata una cortina verde con alberatura a chioma alta.*

***Art. 89 — Edicole votive.***

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

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

### ***Art. 90 — Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni***

*L’accesso dei veicoli, dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni, è praticato tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l’accesso è consentito da quello a minore traffico. L’accesso a uno spazio privato, tramite più passi carrabili, può essere concesso quando giustificato da esigenze particolari.*

### ***Art. 91 — Accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici.***

*Le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e visitabilità degli edifici privati e d’edilizia residenziale e non, pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche, sono quelle previste dal D.M. del 14/6/89 n.236, nonché dalle leggi e regolamenti ivi richiamati.*

*L’accessibilità esprime il più alto livello perché consente la totale e immediata fruizione.*

*La visitabilità rappresenta un livello d’accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell’edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*

*L’adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello d’accessibilità; l’adattabilità è, quindi, un’accessibilità differita.*

## **CAPITOLO III – NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE**

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

*Negli spazi interni di cortile o patio, siccome definiti dal presente Regolamento Edilizio all'art. 66, possono prospettare ambienti destinati ad abitazioni e lavoro. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali.*

*L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile, è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.*

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

*Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come «chiostri», possono prospettare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.*

*Nelle zone in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzate chiostri comuni a più proprietari, ferme restando le dimensioni date. Nelle chiostri non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.*

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

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

### **Art. 94 — Scarichi delle acque nere.**

*Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti, ove la fognatura non esiste, e/o non possa raccogliere i liquami non depurati.*

*La disciplina degli scarichi è regolamentata dalla L.R.15/5/1986 n. 27 e successive modifiche ed integrazioni.*

### **Art. 95—Scale.**

*L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita l'illuminazione ed aerazione indiretta; il suo dimensionamento nei casi di nuova costruzione deve rispettare le dimensioni minime prescritte dall'adattabilità dell'edificio all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al precedente art. 91.*

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

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

*Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno due metri oltre l'altezza massima dei fabbricati circostanti. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature perimetrali, se non coperte da una soddisfacente soluzione architettonica; né possono*

*essere contenute in pareti interne se non passanti in cavedi all'uopo costruiti. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti d'apparecchiature fumivore, riconosciute idonee dall'ufficiale sanitario ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di loro competenza.*

#### **Art. 97 — Piani interrati.**

*I piani interrati non possono essere destinati ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, d'abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria; a tal fine è consentita la realizzazione di "pozzo luce" singolo o di intercapedine (indiana) lungo il perimetro esterno dell'edificio; entrambi debbono essere protetti in superficie da grigliato o altro mezzo idoneo a garantirne la sicurezza. I "pozzi luce" debbono avere dimensioni massime utili di m. 1,50 di lunghezza sulla parete esterna, e m. 1,00 di larghezza in ortogonale. Le intercapedini (indiana) debbono avere una larghezza massima alla base di m. 0,60 e m. 1,00 a piano marciapiede o di imposta del P.T.*

#### **Art. 98 — Piani seminterrati.**

*I piani seminterrati possono essere adibiti ad attività non abitative, uffici, magazzini commerciali ecc., soltanto se:*

- *hanno un'altezza netta non inferiore a m. 3,00;*
- *la quota del soffitto sia in media m. 1,20 più alta della quota del marciapiede;*
- *esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento;*
- *il pavimento posi su un vespaio areato;*
- *se dotati di servizi igienici e cucine, dovrà essere assicurato lo scarico delle acque nere con impianto di sollevamento a norma di legge, da collegare alla fognatura pubblica;*
- *gli ambienti abitabili e posti sotto il piano stradale dovranno avere una superficie finestrata prospiciente direttamente sull'esterno, pari a 1/20 della superficie utile servita, e un ricambio d'aria sufficiente alla destinazione d'uso.*

#### **Art. 99 — Piani terreni.**

*I piani terreni, a destinazione residenziale, commerciale, artigianale, uffici e studi professionali, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza utile non deve essere inferiore a m. 2,70.*

#### **Art. 100— Norme comuni a tutti i piani abitabili.**

*Le superficie finestrate devono essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie degli infissi deve essere apribile.*

#### **Art. 101 — Fabbricati nel territorio libero.**

*I fabbricati nel territorio libero debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli; devono, inoltre, rispettare la normativa vigente per quanto attiene agli accessori, al ricovero di animali, fienili, pozzi, concimai, fosse settiche e/o impianti di depurazione.*

*In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Qualora le condizioni dei luoghi non consentono tale ubicazione, previa dimostrazione e proposte di soluzioni tecniche ed igieniche idonee, è consentita una diversa ubicazione nel rispetto delle norme vigenti.*

**Art. 102 — Requisiti igienici dei fabbricati esistenti.**

*I fabbricati esistenti sono dichiarati abitabili e/o agibili se, a parere insindacabile dell’Ufficiale Sanitario, hanno idonee condizioni igienico-sanitarie e di salubrità ambientale; se le condizioni esistenti non sono soddisfacenti è necessario adeguare l’immobile secondo le prescrizioni poste dall’Ufficiale Sanitario.*

**Art. 103 — Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche.**

*I requisiti minimi degli edifici, per garantire una soddisfacente vivibilità, sono:*

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

**Art. 104 — Requisiti termici e igrotermici.**

*Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare, secondo le esigenze delle stagioni, adeguate temperature d’aria e delle strutture superficiali interne delle parti opache delle pareti, idonee alla destinazione d’uso.*

*La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C. Temperature maggiori possono essere previste:*

- a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;*
- b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;*
- c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.*

*La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 17 °C.*

*La velocità dell’aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o d’aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:*

- a) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;*
- b) 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.*

**Art. 105 — Requisiti acustici.**

*Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili*

*con la destinazione di questi ultimi. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.*

#### ***Art. 106 — Requisiti relativi alla purezza dell'aria.***

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

*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni i gabinetti ed i ripostigli.*

*Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.*

*Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone.*

*Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.*

*Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.*

*Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, l'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00, e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.*

*Per quanto non contemplato dal presente regolamento, per le norme igienico sanitarie, di illuminazione, ventilazione e temperatura si rimanda al D.M. 05/07/1975 e successive modifiche ed integrazioni.*

#### ***Art. 107 — Requisiti relativi ai servizi tecnologici.***

*Gli edifici devono contenere, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno i seguenti servizi:*

- a) acqua potabile ed energia elettrica;*
- b) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque bianche e nere, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;*
- c) sistemi di protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;*
- d) sistemi di protezione dagli incendi, se richiesto.*

*Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la verifica, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature. Preferibilmente, devono essere ubicati in siti idonei, opportunamente dimensionati, e facilmente accessibili.*

#### ***Art. 108 — Requisiti relativi alla fruibilità.***

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

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

*Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici inquinamenti di qualsiasi natura, oltre le soglie minime consentite.*

*Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti speciali, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.*

***Art. 109 — Requisiti relativi alla sicurezza.***

*I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.*

*I parapetti dei balconi e delle finestre devono resistere agli urti, anche accidentali; la loro altezza non deve essere minore di 1,00 m. dal piano d'affaccio.*

*Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere conformi a legge.*

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

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

**Art. 110 — Manutenzione delle aree**

*Tutte le aree di P.R.G. destinate all’edificazione ed ai servizi, non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l’igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell’esecuzione d’ufficio a spese del proprietario inadempiente.*

**Art. 111 — Interventi relativi ad aree scoperte**

*Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l’edificazione all’interno del perimetro del centro edificato.*

*L’abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto a preventiva autorizzazione, da conseguirsi con provvedimento formale scritto. Non sono soggette all’autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole, e la sistemazione del terreno a quest’ultimo strettamente connessa.*

**Art. 112 — Depositi su aree scoperte**

*I depositi di materiali su aree scoperte sono soggetti ad autorizzazione e dovranno assicurare l’igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi abusivi il Sindaco ne ordinerà la rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.*

**CAPITOLO V –  
NORME DI BUONA ESECUZIONE**

**Art. 113 — Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

*Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.*

**Art. 114 — Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

*I proprietari di edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.*

*Quando un edificio o parte d'esso minacci rovina e da essa deriva pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità delle opere da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione delle stesse, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.*

*La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.*

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

### ***Art. 115 — Occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico.***

*È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione. L'occupazione permanente di suolo pubblico è subordinata alla concessione dell'area con atto proprio del Consiglio Comunale che determinerà, altresì, le modalità d'uso, le prescrizioni esecutive, gli oneri e quant'altro.*

*E' consentita la creazione d'intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi tramite regolare Concessione Edilizia.*

*E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune. Il Comune avrà piena facoltà, in caso d'inadempienza, di incamerare la somma in garanzia per provvedere al ripristino dello stato dei luoghi; eventuali differenze in esubero saranno rimborsate ai titolari, mentre eventuali differenze a credito saranno riscosse coattivamente.*

*Il Capo Ripartizione potrà, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.*

### ***Art. 116 — Rinvenimenti e scoperte.***

*Nel corso di lavori d'opere pubbliche e/o private, ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse.*

*La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.*

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

### ***Art. 117 — Uso di discariche e di acque bianche.***

*Delle discariche autorizzate è data pubblicità dall'Ufficio tecnico comunale.*

*E' vietato, senza speciale nulla osta, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici per lavori edili in genere, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale dei corsi d'acqua.*

## **CAPITOLO VII – GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

### ***Art. 118 — Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.***

*Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato.*

*Le recinzioni dovranno essere segnalate opportunamente con lanterne rosse, facilmente visibili a brevi distanze, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.*

### ***Art. 119 — Ponti e scale di servizio.***

*I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.*

*È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.*

*In caso di cattiva costruzione di un ponte o d'insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il Capo Ripartizione dovrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.*

### ***Art. 120 — Scarico dei materiali e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.***

*E' vietato, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case gettare materiale di qualsiasi genere.*

*Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.*

*Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia nella pubblica via, per tutta l'estensione della costruzione, e le immediate vicinanze.*

*Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato; il deposito temporaneo non può eccedere un periodo superiore la giornata lavorativa.*

*In ogni caso qualsiasi scavo per lavori eseguiti su suolo pubblico, da privati o Enti, deve essere ricolmo e ripulito dal materiale di risulta prima della chiusura giornaliera del cantiere; la loro presenza deve essere opportunamente segnalata.*

*Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.*

### ***Art. 121 — Responsabilità degli esecutori d'opere.***

*L'assuntore dei lavori o, per lavori condotti in economia, il proprietario, e/o il responsabile dei lavori, e il coordinatore per la sicurezza in corso d'opera debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.*

*Funzionari competenti potranno verificare, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove lo ritengano opportuno, suggerire maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.*

### ***Art. 122 — Rimozione delle recinzioni.***

*Il costruttore, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento; trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e punteggiature.*

*In caso d'inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.*

### ***Art. 123 — Disciplina generale del cantiere di costruzione.***

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

*Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.*

*I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.*

*I relativi impianti d'acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.*

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

### ***Art. 124 — Chiusure d'aree edificabili.***

*Il Sindaco può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano aspetto decoroso e altezza minima di 2,50 m. e massima di 3,00 m.*

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

## **CAPITOLO VIII – NORME PER LE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA**

### ***Art. 125 — Norme igieniche per le costruzioni in zona agricola***

*Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione e devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.*

*Al ricambio d'aria si provvede con finestre a vasistas.*

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

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

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

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

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

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

*Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di rete pubblica o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta, o approvvigionata dall'esterno in serbatoio.*

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

*La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.*

*In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.*

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

*La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è in ogni caso auspicabile.*

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

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

### ***Art. 126 — Impianto di riscaldamento e acqua calda.***

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

## ***Art. 127 — Condizioni minime d'abitabilità delle abitazioni rurali esistenti***

*In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.*

*Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime d'abitabilità:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***Art. 128 — Concimaie.***

*Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.*

*Tutti i depositi e gli ammassi di letami per usi agricoli fuori delle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna e osservanti le prescrizioni di legge.*

**TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**  
**CAPITOLO I -**  
**SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Art. 129 — Sanzioni.**

*Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, o ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Capo Ripartizione comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello «status quo ante», restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.*

*Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento d'atti obbligatori, l'intimazione del Capo Ripartizione comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso d'inadempienza il Capo Ripartizione può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e deve inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini e collegi professionali.*

**Art.130 — Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.**

*Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, anche eseguite nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.*

*La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, paracarri, bagni, grondaie, tettoie, soprapassaggi, rampe d'accesso, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.*

**Art. 131 — Disposizioni transitorie.**

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

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

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

**Art. 132 — Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti.**

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

*Il Capo Ripartizione, in vista d'evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione*

*precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento, anche se le prescrizioni predette non siano state rigorosamente osservate.*

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

***Art. 133 — Disposizioni finali.***

*Dopo la data d'entrata in vigore del presente regolamento, conseguente all'approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, ogni regolamento e norma vigente, è abrogata.*