



# COMUNE DI NISCEMI PROVINCIA DI CALTANISSETTA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

L.R. 27/12/78 N.71

ALLEGATO ALLA DELIBERA

C.C. N° 90 DEL 10 DIC. 2007

IL SEGR. GEN. LI

PROGETTO ESECUTIVO



P.R.G. - VARIANTE GENERALE ZONA "A"  
(Circolare A.R.T.A. - D.R.U. 3/2000)

Visti:

- REGOLAMENTO EDILIZIO  
adeguamento al Decreto di Approvazione  
n° 354/DRU del 02/05/07

Il Presidente del Consiglio Comunale  
(Dott. Massimo Francesco Alesci)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Salvatore Vasta)

DATA Settembre 2007

SCALA:

PROGETTISTI:  
Prof. Arch. FRANCESCO ASTA (capogruppo)  
Arch. ANGELO INDOVINA  
Arch. CARMELO PEPI

COLLABORATORE  
Arch. GUIDO GAROZZO  
Arch. ROBERTO NICASTRO



TAV.

14bis



## Sommarlo

<b>REGOLAMENTO EDILIZIO Z.T.O. "A"</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI	4
Art. 1 — Validità del regolamento edilizio variante di P.R.G. "zona A"	4
Art. 2 — Contenuto e limiti del regolamento edilizio di variante zona A	4
Art. 3 — Richiamo a disposizioni generali di legge	4
Comune di Niscemi - Regolamento Edilizio - variante di P.R.G. Zona "A"	52 2
CAPITOLO II - CATEGORIE DI INTERVENTO	5
Art. 4 — Interventi edilizi diretti	5
Art. 5 — Modalità di intervento	5
Art. 6 — Manutenzione ordinaria	5
Art. 7 — Manutenzione straordinaria	6
Art. 8 — Restauro	7
Art. 9 — Ristrutturazione edilizia con salvaguardia	7
Art. 10 — Ristrutturazione edilizia	8
Art. 11 — ripristino volumetrico	8
Art. 12 — riqualificazione dei prospetti e demolizione parziale	8
Art. 13 — Opere interne	9
Art. 14 — Interventi diversi	9
Art. 15 — Opere di vetrina e arredo per attività terziarie e commerciali	10
Art. 16 — Demolizioni	11
Art. 18 — Lavori eseguibili d'urgenza	12
CAPITOLO III - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE	13
Art. 19 — Opere soggette a concessione edilizia	13
Art. 20 — Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione	13
Art. 22 — Domanda di concessione edilizia	16
Art. 23 — Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia	17
Art. 24 — Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia	21
Art. 25 — Istruttoria preliminare dei progetti	21
Art. 26 — Concessione edilizia	21
Art. 27 — Efficacia della concessione	22
Art. 28 — Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia	22
Art. 29 — Controllo partecipativo	22
Art. 30 — Deroghe	23
Art. 31 — Responsabilità	23
CAPITOLO IV - STRUMENTI ATTUATIVI	23
Art. 32 — Certificato di destinazione urbanistica	23
CAPITOLO V - DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI	24
Art. 33 — Destinazioni d'uso	24
Art. 34 — Interventi di variazione della destinazione d'uso	24
Art. 35 — Varianti in corso d'opera	25
CAPITOLO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	26
Art. 36 — Inizio dei Lavori	26
Art. 37 — Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	26
Art. 38 — Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità	26
Art. 39 — Verifica del perimetro delle costruzioni	27
<b>TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA</b>	<b>28</b>
CAPITOLO I - DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	28
Art. 40 — (St) Superficie territoriale	28
Art. 41 — (Sf) Superficie fondiaria	28
Art. 42 — (It) Indice di fabbricabilità territoriale	28
Art. 43 — (If) Indice di fabbricabilità fondiaria	28
Art. 44 — (Vc) Volume del fabbricato	28
Art. 45 — (Su) Superficie utile lorda	29
Art. 46 — (S) Servizi	29
Art. 47 — (Sau) Superficie utile abitabile	29
Art. 48 — (Snr) Superficie non residenziale	29

Art. 49 — (Sco) Superficie complessiva	30
Art. 50 — (Sc) Superficie coperta	30
Art. 51 — (Rc) Rapporto massimo di copertura	30
Art. 52 — (Ae) Area edificabile	30
Art. 53 — (Hf) Altezza delle fronti	32
Art. 54 — (H) Altezza del fabbricato	32
Art. 55 — (K) Altezza virtuale	32
Art. 56 — (N) Numero dei piani	32
Art. 57 — (Np) Piani fuori terra	32
Art. 58 — (Lm) Lunghezza massima delle fronti	33
Art. 59 — (Ss) Superficie destinata a servizi pubblici	33
Art. 60 — (VI) Indice di visuale libera	33
Art. 61 — (Vt) Volumi tecnici	33
Art. 62 — (Sie) Spazi interni ed esterni agli edifici	33
Art. 63 — (M) Mansarde	34
Art. 64 — (I) Isolato o Unità urbana	34
Art. 65 — (UP) Unità di prospetto	34
Art. 66 — (UE) Unità Edilizie	35
<b>TITOLO TERZO – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE</b>	<b>36</b>
CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	36
Art. 67 — Campionatura	36
Art. 68 — Aggetti e sporgenze	36
Art. 69 — Arredo urbano	37
Art. 70 — Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico	37
Art. 71 — Numero civico degli edifici	38
Art. 72 — Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere	38
Art. 73 — Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche	38
Art. 74 — Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua.	39
Art. 75 — Servizi igienici	39
Art. 76 — Arredo dei posteggi pubblici	39
Art. 77 — Edicole votive	40
CAPITOLO II - ACCESSI E FRUIBILITÀ	41
Art. 78 — Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle Costruzioni	41
Art. 79 - Accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici.	41
Art. 80 — Spazi interni agli edifici	42
Art. 81 — Scale	42
Art. 82 — Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie	42
Art. 83 — Piani interrati	43
Art. 84 — Piani seminterrati	43
Art. 85 — Piani terreni	44
Art. 86 — Piani sottotetto	44
Art. 87 — Norme comuni a tutti i piani abitabili	44
Art. 88 — Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	44
Art. 89 — Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche	44
Art. 90 — Requisiti termici e igrotermici	44
Art. 91 — Requisiti illuminotecnica	45
Art. 92 — Requisiti acustici	45
Art. 93 — Requisiti relativi alla purezza dell'aria	45
Art. 94 — Requisiti relativi ai servizi tecnologici	46
Art. 95 — Requisiti relativi alla fruibilità	46
Art. 96 — Requisiti relativi alla sicurezza	47
CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	48
Art. 97 — Manutenzione delle aree	48
Art. 98 — Interventi relativi ad aree scoperte	48
Art. 99 — Depositi su aree scoperte	48
CAPITOLO V – NORME DI BUONA ESECUZIONE	49
Art. 100 — Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	49



Art. 101 — Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	49
CAPITOLO VI - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI	50
Art. 102 — Occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico	50
Art. 103 — Rinvenimenti e scoperte	50
CAPITOLO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	51
Art. 104 — Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.	51
Art. 105 — Ponti e scale di servizio	51
Art. 106 — Scarico dei materiali e nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.	51
Art. 107 — Responsabilità degli esecutori di opere	52
Art. 108 — Rimozione delle recinzioni	52
Art. 109 — Disciplina generale del cantiere di costruzione	52
<b>TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>53</b>
CAPITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	53
Art. 110 — Sanzioni	53
Art. 111 — Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	53
Art. 112 — Disposizioni transitorie	53
Art. 113 — Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti	53
Art. 114 — Disposizioni finali	54



## **REGOLAMENTO EDILIZIO Z.T.O. "A"**

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

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

##### Art. 1 — Validità del regolamento edilizio variante di P.R.G. "zona A"

1. Il presente Regolamento Edilizio costituisce variante al regolamento edilizio comunale, approvato con D.A. n° 117/74 così come successivamente modificato dal Consiglio Comunale e in atto vigente. e regola l'attività edilizia ed urbanistica dell'intera Zona Territoriale Omogenea "A", articolata in zone A1, A2, A3, A4, A5 e perimetrata negli elaborati di variante di P.R.G. zona "A", redatta ai sensi della legge regionale 71/78 e della circolare D.R.U 3/2000.
2. Per tutto quanto non contemplato nel presente regolamento si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

##### Art. 2 — Contenuto e limiti del regolamento edilizio di variante zona A

1. Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nella zona "A" da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico di variante e il P.P.E. dell'area particolareggiata in esso contenuto,
2. Il P.P.E. e le relative norme di attuazione, costituiscono parte integrante della presente variante di P.R.G. nonché progetto pilota di riferimento per la regolamentazione dei comportamenti progettuali.

##### Art. 3 — Richiamo a disposizioni generali di legge

1. 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 - CATEGORIE DI INTERVENTO

### Art. 4 — Interventi edilizi diretti

1. In tutta la zona A, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dall' art. 5 L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione.
2. 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. 5 — Modalità di intervento

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge nazionale 457/78 e nell'art. 20 della legge regionale 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate ai seguenti punti:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro
  - ristrutturazione edilizia con salvaguardia
  - ristrutturazione edilizia
  - ripristino volumetrico
  - riqualificazione dei prospetti e demolizione parziale
  - opere interne
2. Nell'area particolareggiata sono previste ulteriori categorie di intervento:
  - demolizione degli ultimi "n" piani
  - demolizione e ricostruzione
  - demolizione senza ricostruzione
  - nuova volumetria di progetto
  - progettazione delle nuove fronti risultanti dalle demolizioni di U.E. contigue.

Per i suddetti interventi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E.

### Art. 6 — Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, tinteggiature e parziali riprese degli intonaci esterni, con gli stessi materiali e tecnologie, le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici ad eccezione di quelli monumentali per cui è richiesto il progetto di restauro.
2. Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):



- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

#### Art. 7 — Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le tipologie di edifici, ad eccezione di quelle monumentali e di interesse storico per cui è richiesto il progetto di restauro.
2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):
  - il rifacimento totale degli intonaci esterni;
  - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
  - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
  - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
  - la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
  - la trasformazione delle coperture da lastrico solare o terrazzo a tetto a falde;
  - la demolizione di elementi strutturali in aggetto (pensiline, cornicioni, cimase etc.);
  - la sostituzione dei balconi in c.a. con lastre di marmo sostenute da mensole di ferro;
  - il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.
  - la eventuale modifica della forma e della posizione delle aperture di porte e finestre, e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale.



## Art. 8 — Restauro

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo, ove strettamente necessario, di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, la conservazione ed il risanamento dei materiali storici che costituiscono la fisicità del manufatto.  
Tali interventi possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui al successivo art., comma.
2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

## Art. 9 — Ristrutturazione edilizia con salvaguardia

1. La ristrutturazione edilizia con salvaguardia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a modificare parzialmente l'organismo edilizio nella distribuzione interna, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.
2. Tali interventi dovranno tendere a conservare i materiali e le tecniche esistenti, nonché i caratteri tipologici e morfologici dell'organismo edilizio, valorizzandone i sistemi strutturali, le spazialità interne, le eventuali rifiniture e gli elementi decorativi superstiti che abbiano valore di testimonianza storica e/o di cultura, o anche semplicemente siano espressione di modi artigiani e preindustriali del costruire.
3. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'integrazione degli elementi degradati o mancanti con materiali simili e compatibili, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.
4. La ristrutturazione edilizia con salvaguardia può comprendere la sostituzione e/o la ricostruzione, per analogia rispetto agli elementi esistenti, di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate a una sostanziale conservazione del manufatto originario.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia comprendono il restauro dei prospetti dell'organismo edilizio, con la integrazione parziale o la sostituzione totale degli intonaci originali, sempre con materiali tradizionali e con la esclusione di intonaci plastici.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia richiedono concessione onerosa.



#### Art. 10 — Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### Art. 11 — ripristino volumetrico

1. Il ripristino volumetrico riguarda le lacune edilizie, ed è finalizzato alla ricostituzione della continuità dell'isolato attraverso la edificazione dei volumi edilizi, totalmente demoliti ed esistenti prima del crollo o della demolizione.
2. L'intervento dovrà basarsi su un' analisi ed un rilievo metrico dei segni ancora esistenti in *situ* (innesti delle travi di copertura, ammorsamenti murari, tracce sui muri perimetrali, etc,) onde accertare il reale volume della fabbrica prima della demolizione.
3. In assenza di documentazione certa dello *statu quo ante* il volume di progetto non dovrà superare i 5mc/mq. fermi restando i limiti imposti dalle leggi antisismiche vigenti.
4. Il progetto di ripristino volumetrico, in assenza di documentazione dello stato originario, dovrà prevedere l'inserimento della nuova fabbrica nel contesto storico attraverso un linguaggio moderno che, con l'uso di tecniche tradizionali per quanto riguarda le rifiniture, rispetti i caratteri tipologici e le morfologie storiche (larghezza delle aperture, interpiani, ritmi delle aperture, tetti a falde, aggetti dei balconi con mensole in ferro, tipologia e materiali degli infissi etc,)
5. Il ripristino volumetrico richiede concessione onerosa.

#### Art. 12 — riqualificazione dei prospetti e demolizione parziale

1. Gli interventi di riqualificazione dei prospetti sono tesi ad attutire l'impatto ambientale negativo sul contesto storico derivante dalla presenza di edilizia moderna non qualificata, di sostituzione parziale o totale, generalmente post-bellica e in gran parte abusiva.
2. Gli interventi si attuano attraverso una manutenzione straordinaria dell'intera unità edilizia e nello specifico prevedono:
  - Demolizione di vani accessori a livello del lastrico solare, ad eccezione degli eventuali volumi della scala di accesso alla terrazza;
  - Demolizione di balconi, pensiline e altri elementi aggettanti a livello della copertura;
  - Ricomposizione dei balconi a sviluppo lineare, comprendenti due o più vani, in elementi singoli in asse con le aperture, di adeguata larghezza al fine di ricondurre l'immagine dell'edificio ad una lettura verticalizzata dell'unità di prospetto;
  - Ricomposizione dei tetti piani con sistemi a falde e tegole alla siciliana, con pendenza non inferiore al 25%. E' consentito l'uso a terrazza non superiore al 30% della superficie coperta nelle parti non prospicienti la strada;

- Salvaguardia e restauro di eventuali superfici murarie, strutture ed elementi architettonici di pregio storico, (mensole, cornici, cantonali cornicioni etc.) ancorché inglobati e rifusi nella facciata attuale;
  - Completamento degli intonaci esterni di tutti prospetti, anche laterali;
  - Uso di pluviali e di gronde in rame;
  - Sostituzione delle eventuali serrande con persiane o scuri interni alla siciliana;
  - Sostituzione degli eventuali infissi metallici con serramenti in legno, tranne per le opere previste all'art. 15.
  - Trattamento unitario dell'unità di prospetto con uso di intonaci tradizionali e con esclusione di intonaci plastici. I colori ammessi sono scelti all'interno di gamme cromatiche dei colori terrosi chiari e del bianco. Non è consentito l'uso di fasce marcapiani e/o di altri elementi decorativi ad eccezione di eventuali cornici delle aperture in materiali idonei e compatibili con il contesto storico;
  - Le zoccolature non dovranno superare, nel punto più basso, l'altezza di cm. 40 dal piano stradale e dovranno essere realizzate in materiale lapideo bocciardato.
3. Gli interventi di riqualificazione dei prospetti richiedono concessione onerosa e non sono obbligatori per le unità edilizie costruite con regolare concessione edilizia.

#### Art. 13 — Opere interne

1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
3. Non è consentita la chiusura di verande o balconi, anche se prospicienti su spazi interni di pertinenza, cortili, anditi, chiostrine etc.
4. 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 e per tutti gli immobili ricadenti nella zona A1 e zona A2.

#### Art. 14 — Interventi diversi

1. Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi volti alla produzione di:
  - impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, opere artistiche, edicole votive.



E' fatto divieto di apporre elementi di segnaletica stradale sugli edifici ricadenti in zona A1 e A2.

2. Tutti gli impianti di fornitura di energia elettrica, gas, e di telefonia dovranno essere alloggiati in appositi cavidotti sotterranei, con montanti interni agli organismi edilizi, compatibilmente con le leggi vigenti in materia di pubblica incolumità.
3. La pubblica illuminazione delle strade dovrà essere realizzata con apparecchi illuminanti a braccio di tipo artistico collocati ad un'altezza media di circa ml. 3.80 sul piano stradale. Nelle piazze e negli slarghi pubblici potranno essere previsti anche lampioni con corpo in ghisa di tipo artistico a tre o più lanterne. E' consentito l'uso di proiettori ad incasso per l'illuminazione artistica delle facciate di edifici di interesse storico ricadenti in zona A1 e A2.
4. Gli impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere alloggiati in cavidotti sotterranei, dotati di idonei pozzetti e montanti in ferro fino all'altezza delle lanterne a braccio infisse nelle pareti degli edifici.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare le morfologie e i caratteri storico-stilistici dell'ambiente urbano.

#### Art. 15 — Opere di vetrina e arredo per attività terziarie e commerciali

1. Le opere di arredo di negozi, vetrine, insegne e simili dovranno rigorosamente inserirsi all'interno delle aperture degli edifici ed essere collocate sull'asse mediano dello spessore dei muri. E' consentita l'affissione sulle pareti esterne di prospetto di eventuali elementi pubblicitari, anche luminosi, di dimensioni non superiori a cmq. 1500 e con una sporgenza massima di cm. 5.

Le suddette opere dovranno essere realizzate esclusivamente in vetro, e/o legno, e/o metallo (acciaio, ferro smaltato, rame, etc, con esclusione di profili di alluminio) al naturale, o trattati con colori opachi nella gamma cromatica dei grigi.

E' consentito l'uso di elementi lapidei bocciardati o lavorati a coste, limitatamente alle mostre dei vani, per una larghezza massima di cm. 25, nell'intradosso dei muri, e nelle soglie. I suddetti elementi dovranno essere realizzati con pietra a scelta fra la pietra di Pilacane, travertino, pietra di Comiso, pietra di Caltagirone. Le mostre dei vani potranno essere altresì realizzate con malta cementizia rifinita con intonaco di calce, in accordo cromatico contrasto con quello dell'intonaco esterno dell'intera facciata.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a preventiva autorizzazione.
3. La domanda deve essere corredata dei seguenti documenti:
  - relazione tecnica
  - stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1/1000
  - Stralcio del foglio di mappa del N.C.E.U. in scala 1/500
  - Planimetria generale con ubicazione dell'intervento
  - rilievo geometrico del prospetto dell'edificio in cui sono inserite le opere di progetto in scala 1/100
  - rilievo fotografico dello stato di fatto
  - progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:50) con lo studio dei particolari costruttivi e decorativi in scala non inferiore a 1/20 e la descrizione dei materiali da impiegare;

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

#### Art. 16 — Demolizioni

1. L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti che sono soggetti a concessione edilizia. Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.
3. La domanda di demolizione deve essere corredata di:
  - a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
  - b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
  - c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
  - d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
  - e) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura e impianto idrico che rimangono inutilizzati;
- c) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- d) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- e) in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
- f) l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità;
- g) qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

#### Art. 17 — Costruzioni precarie

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



#### Art. 18 — Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, che con certificazione scritta da parte dei Vigili Urbani, risultino indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione immediatamente, 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 III - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE

#### Art. 19 — 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. 20 — 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 illustrative 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 particellare;
  - d) stralcio della planimetria generale con l'ubicazione dell'oggetto d'intervento;
  - e) grafici dell'esistente:
- 3. planimetria, sezioni, verticali, longitudinali e trasversali prospetti e architettonici quotati in scala non inferiore a 1:100;
  - 4. particolari in scala idonea a documentare l'intervento e comunque non superiore alla scala 1:50.
- 4. grafici di progetto (in triplice copia):
  - 5. 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;
  - 6. due sezioni verticali, longitudinali e trasversali, in prossimità del corpo scala e/o della linea di massima pendenza;
  - 7. 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. 21 — 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 pregiate;
- 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. 22 — 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;
- 6. generalità e firma dell'assuntore dei lavori;
- 7. 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;
- 8. il tutore;
- 9. il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti elencati dal punto a) al punto f), oltre al titolo di avente 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)



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. 23 — Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

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

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

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

1. Corografia in scala non inferiore a 1:1000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportunità colorazione o campitura, l'area di intervento.
2. Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti.
3. Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 50 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
  - orientamento e toponomastica;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto) con relativa caratterizzazione tecnica;
  - ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
  - le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
  - i distacchi da confini di proprietà e da strade;
  - lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere).
4. Planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:



- a) andamento altimetrico dell'area;
  - b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
  - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
  - d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa:
    - indicazione del tipo di recinzione,
    - indicazione della nuova vegetazione,
    - indicazione degli elementi di arredo,
    - indicazione delle pavimentazioni,
    - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte,
    - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili,
  - e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte.
5. Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.
6. Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
- a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:
    - dell'acqua;
    - dell'energia elettrica;
    - del gas;
    - del telefono;
    - della pubblica illuminazione;
    - dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;
  - b) le opere eventualmente già esistenti. Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione.
7. Rilievo delle fronti degli isolati che definiscono lo spazio dell'intervento, o dove è ubicato l'intervento, per una lunghezza di fronte pari a cinque volte la lunghezza dell'intervento di progetto, in scala 1/200.
8. Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture. Le piante devono indicare:
- la dimensione complessiva dell'opera;
  - la destinazione d'uso dei locali;
  - le relative misure lineari e di superficie netta;
  - i vani scale;
  - i vani ascensore;
  - l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
  - le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
  - lo spessore delle pareti;
  - la dimensione e i materiali delle strutture portanti.
- Nella pianta delle coperture vanno indicati:
- i materiali e i sistemi strutturali adottati;
  - i manti di copertura;
  - le pendenze;
  - le gronde;
  - i camini;
  - i lucernari;

- i volumi tecnici.
9. Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:
    - le altezze nette dei piani;
    - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
    - l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
    - l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
    - le altezze complessive delle fronti.
  10. Visualizzazione dell'intervento contestualizzato nei rilievi di cui al punto 7 in scala 1/200
  11. Prospetti di tutte le facciate in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:
    - le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
    - le aperture e relativi sistemi di chiusura;
    - i rivestimenti;
    - scarichi e pluviali se in vista;
    - balaustre, cornicioni e gronde;
    - altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;
  12. Progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art. 14 D.P.R. 1052/1977).
  13. Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L.N. 10/1991.
  14. Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.
  15. Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
    - dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
    - delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
    - delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
    - delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
    - delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

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

    - superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
    - 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
  - superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale)
  - numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
  - numero delle unità abitative.
16. particolari con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.
  17. Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.
  18. Documentazione fotografica dello stato di fatto.
  19. Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
    - planivolumetrici;
    - assonometrie;
    - prove colori ecc.
  20. Relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale. Detto allegato è obbligatorio.
  21. 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).
  22. Prospetto dimostrativo del «volume totale edificato» ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione. Nei progetti di ristrutturazione, ripristino volumetrico, trasformazione, e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere. Nel caso di progettazioni relative a 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 che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette «barriere architettoniche» (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, Nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell' art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali) e L.13/89.

#### Art. 24 — Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia

Alla domanda di concessione edilizia vanno allegate attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei all'Amministrazione comunale:

Parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario.

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

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

Autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985.

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

Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

#### Art. 25 — 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. 26 — 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.



#### Art. 27 — 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. 28 — 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 congruati 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:

- a) quando, trascorsi infruttuosamente giorni trenta dalla 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.
- b) 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. 29 — 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 domande e delle concessioni edilizie. L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

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

## Art. 30 — 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. 31 — 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 IV - STRUMENTI ATTUATIVI*

## Art. 32 — 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 corredato da documentazione grafica con i seguenti elementi:

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



## CAPITOLO V - DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI

### Art. 33 — Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nella zone omogenee A1, A2, A3, A4, A5 che costituiscono l'intera Z.T.O. A sono indicate nelle norme di attuazione specifiche.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti. I locali destinati ad attività commerciali dovranno osservare le norme di cui alla L.R. N° 28/99 relativa alla disciplina del commercio.

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 i portatori di handicap, 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.

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. 34 — 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. 35 — 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 VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

### Art. 36 — 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. 37 — 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. 38 — Ultimazione dei lavori e dichiarazione 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. 39 — 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. 40 — (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:

1. l'indice di fabbricabilità territoriale, per determinare il volume edificabile;
2. 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. 41 — (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. 42 — (It) Indice di fabbricabilità territoriale

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

#### Art. 43 — (If) Indice di fabbricabilità fondiaria

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

#### Art. 44 — ( $V_c$ ) Volume del fabbricato

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano fuori terra, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito 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. 45 — (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. 46 — (S) Servizi

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

- a) le cantine che non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, e, se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, ripostigli;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi);
- d) i piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità.
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.
- f) i vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236.

#### Art. 47 — (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. 48 — (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:

1. cantinole, soffitte, locali motore, ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio di residenze;
2. autorimesse singole e collettive;
3. androni d'ingresso e porticati liberi ;
4. 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. 49 — (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. 50 — (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. 51 — (Rc) Rapporto massimo di copertura

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

#### Art. 52 — (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. 53 — (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. 54 — (H) Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato è quella reale dell'edificio, riferita al piano di spiccatto 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. 55 — (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 fruanti il contributo statale (Legge 457/1978 art. 43 lett. a) non può essere superiore a m. 4,50.

#### Art. 56 — (N) Numero dei piani

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

#### Art. 57 — (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. 58 — (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. 59 — (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. 60 — (VI) Indice di visuale libera

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

#### Art. 61 — (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. 62 — (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, atto 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. 63 — (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. 64 — (I) Isolato o Unità urbana

Le unità urbane o isolati sono le parti di tessuto urbano delimitate da spazi pubblici. Esse sono costituite da una o più unità edilizie aggregate generalmente in linea su tutti i fronti su strada o anche prospicienti spazi interni di pertinenza o cortili pubblici.

La forma planimetrica e la giacitura delle unità urbane, coincidendo con i tracciati viari storici, sono considerate invarianti del sistema.

#### Art. 65 — (UP) Unità di prospetto

Le unità di prospetto sono le parti delle fronti degli isolati che scompongono e articolano la continuità dell'unità urbana in unità figurative relativamente autonome, differenti e riconoscibili. Le unità di prospetto che individuano le unità edilizie di valore storico sono considerate invarianti del sistema.

## Art. 66 — (UE) Unità Edilizie

1. Le unità edilizie sono organismi edilizi tipologicamente unitari oppure risultanti da rifusioni o frazionamenti di precedenti unità, e comprendono una o più unità immobiliari.

Esse sono servite generalmente da un unico collegamento con l'esterno urbano e sono caratterizzate da una relativa autonomia per quanto riguarda la volumetria, gli interpiani, l'unità di prospetto, i servizi, le morfologie di superficie, la struttura e la tecnologia costruttiva. Le unità edilizie rappresentano, al di là delle alterazioni storiche, le unità di costituzione del tessuto da cui dipendono le prescrizioni normative.



## TITOLO TERZO – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

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

#### Art. 67 — Campionatura

1. 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.
2. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.  
Art. 78 — Aspetto e manutenzione degli edifici
3. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
4. Nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
5. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.
6. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
7. 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.
8. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### Art. 68 — 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. 69 — Arredo urbano

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione. 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.
2. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino si potrà ordinare la rimozione a loro spese.
3. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, l'Ufficio Tecnico ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.
4. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini si può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
5. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati 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 del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito.
6. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

#### Art. 70 — Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e del suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della



circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invio di pagamento, in difetto si procede in via forzosa.

#### Art. 71 — Numero civico degli edifici

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2,00 m. a 3,00 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli. L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

#### Art. 72 — Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere

5. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
6. Le strade carrabili o pedonali, nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista.
7. I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame di pietra lavica a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.

#### Art. 73 — Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

1. Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.
2. Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

3. In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.
4. Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

#### Art. 74 — Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua.

3. Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
4. Caditoie e grondaie è possibile includerle nell'opera muraria o essere costruite in aderenza alla muratura. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in rame con il terminale sulla strada per un'altezza di ml. due in tubo di ghisa
5. Canne fumarie e fecali devono essere realizzate all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc.).
6. I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi, in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.
7. In ogni caso i serbatoi posti sulle coperture degli edifici dovranno essere alloggiati all'interno di volumi a cielo aperto formati con piccole pareti in muratura rifinita con gli stessi intonaci dei prospetti

#### Art. 75 — Servizi igienici

1. I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'edilizia esistente del territorio comunale, nei casi in cui è ammessa la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.
2. I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

#### Art. 76 — Arredo dei posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno.
2. In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi e di essenze arboree a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.



#### Art. 77 — Edicole votive

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

## CAPITOLO II - ACCESSI E FRUIBILITÀ

### Art. 78 — Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle Costruzioni

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

### Art. 79 - 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. 80 — 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 «chiostre», possono prospettare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

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

#### Art. 81 — Scale

Nei casi di ripristino volumetrico o di ristrutturazione edilizia, ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore 100 cm. Per le scale che servano più di una unità immobiliare la dimensione minima dovrà essere cm. 120. La posizione e lo sviluppo delle scale dovrà rispettare per quanto possibile la tipologia degli organismi edilizi storici, cioè con una rampa per ogni piano posta ortogonalmente al fronte su strada o eventualmente con rampe ortogonali fra di loro. E' consentito l'uso di raccordi fra le rampe con gradini posti sui pianerottoli intermedi.

#### Art. 82 — 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. 83 — 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. 84 — 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. 85 — 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. 86 — Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,70 e l'altezza minima non inferiore a m.2,20, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

#### Art. 87 — 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. 88 — Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

#### Art. 89 — Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

I requisiti normali sono i seguenti:

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

#### Art. 90 — Requisiti termici e igrotermici

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

destinazione d'uso

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

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

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

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

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

#### Art. 91 — Requisiti illuminotecnica

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

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

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

#### Art. 92 — 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. 93 — Requisiti relativi alla purezza dell'aria

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

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



sottotetti e nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m. fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale.

L'altezza media può essere ridotta:

- a) a 2,40 m., nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- b) a 2,20 m., negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

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

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

#### Art. 94 — Requisiti relativi ai servizi tecnologici

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

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

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio ed i contatori generali e divisionali.

#### Art. 95 — Requisiti relativi alla fruibilità

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

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

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

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

#### Art. 96 — Requisiti relativi alla sicurezza

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

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

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

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

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



## CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

### Art. 97 — Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il 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. 98 — 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 alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

### Art. 99 — Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## *CAPITOLO V – NORME DI BUONA ESECUZIONE*

### Art. 100 — Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

### Art. 101 — Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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



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

### Art. 102 — Occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica, dietro pagamento della relativa tassa, quando l'occupazione stessa non contrasta con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al contesto urbano ed al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Capo Ripartizione potrà, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dalle presenti norme.

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

### Art. 103 — Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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



## CAPITOLO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

### Art. 104 — Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

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

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

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella Concessione Edilizia e dotato di razionale latrina provvisoria se necessaria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

### Art. 105 — Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, Capo Ripartizione potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

### Art. 106 — Scarico dei materiali e nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.



#### Art. 107 — Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il direttore dei lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### Art. 108 — Rimozione delle recinzioni

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

#### Art. 109 — Disciplina generale del cantiere di costruzione

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

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

## TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### CAPITOLO I - SANSIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### Art. 110 — 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. 111 — 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 ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

#### Art. 112 — Disposizioni transitorie

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

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore 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. 113 — Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti



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

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

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

#### Art. 114 — Disposizioni finali

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