



# **Citta' di Custonaci**

Libero consorzio di Trapani

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**



Progetto PRG

Supporto tecnico esterno

VAS e Studio di Incidenza Ambientale

Studio agricolo forestale

Studio geologico

2° Settore. Ufficio Urbanistica

Resp. ing. Renato Agliastro

Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Dott. agr. Giuseppe Pellegrino

Dott. agr. Giuseppe Pellegrino

Dott. geol. Giuseppe Baiata

Tav. 8 A

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**REGIONE SICILIANA**  
**PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI**  
**COMUNE DI CUSTONACI**  
  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

## ***DISPOSIZIONI GENERALI***

### ***CAPITOLO I***

#### **NORME INTRODUTTIVE**

## **CAPITOLO I**

### **NORME INTRODUTTIVE**

#### **Art. 1**

#### **Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.
2. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
3. Ai fini predetti il Sindaco, tramite i Responsabili degli Uffici competenti (Ufficio Tecnico e Polizia Municipale), esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art. 4 della legge n. 47/1985 e dall'art. 2 della Legge Regionale n° 37/1985 e, per le opere di amministrazioni statali, dall'art. 5 della stessa legge, nonché quanto previsto con le successive modifiche e/o integrazioni alle citate leggi.

#### **Art. 2**

#### **Osservanza del Regolamento Edilizio**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni il committente, titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano ed alle prescrizioni della concessione edilizia nonché alle modalità esecutive dalla stessa stabilite; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso alla Amministrazione Comunale secondo l'art. 6 della citata Legge n° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le eventuali sostituzioni del Titolare della Concessione o del Direttore dei lavori o dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. Ove i lavori non siano stati ancora ultimati dovrà procedersi alla volturazione della concessione edile alla ditta subentrante.

### **Art. 3**

#### **Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti**

1. Per quanto non specificatamente previsto nel presente regolamento edilizio si applicano le disposizioni di legge nazionali e regionali e le relative norme di attuazione.
2. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della Legge 28/02/1985 n° 47 così come aggiornata ed integrata dalla L.R. n° 37 del 10/08/1985 e successive integrazioni e modifiche nonché a tutte le altre disposizioni in vigore.

## **Art. 4**

### **Riferimenti alla disciplina urbanistica**

1. Il presente regolamento edilizio fa riferimento agli elaborati tutti del P.R.G. ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

## **CAPITOLO II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

## **CAPITOLO II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 5**

#### **Attribuzioni della Commissione Edilizia**

- 1. La Commissione Edilizia deve esprimere parere al Consiglio Comunale, per i provvedimenti urbanistici di sua competenza.**
- 2. Essa si esprime:**
  - a) circa la conformità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione, di eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene, etc., alla pianificazione regionale e intercomunale;
  - b) sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
  - c) sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
  - d) circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative e/o tecniche;
  - e) sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.
  - f) sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
  - g) sui piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
  - h) sui piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;

- i) sui piani di lottizzazione da adottare ai sensi delle L. 765/1967 e L.R. n° 71/1978 e relative convenzioni;
- j) sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978 ;
- k) sugli accordi di programma di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- l) sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G..

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

- a) programmi pluriennali di attuazione del P.R.G. da adottarsi ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 10/1977, nonché delle modifiche e integrazioni di cui alla Legge n° 94/1982;
- b) deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della Legge n° 10/1977 e della Legge n° 47/1985;
- c) perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge n° 457/1978 e L.R. n° 37/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

**4. La C.C.E. esprime altresì parere in ordine:**

- a) all'esame di progetti di massima (studi planovolumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;
- b) alle direttive per l'esecuzione dei lavori relativi ad opere di particolare interesse e importanza.

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

**6. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio per legge, ha valore solo consultivo ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Consiglio Comunale.**

## **Art. 6**

### **La composizione della Commissione Edilizia**

**1. La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale su proposta del Sindaco ed è composta:**

- a. dal Sindaco o da un Assessore, suo delegato, che la presiede;
  - b. dall'Ufficiale Sanitario del Comune o da un suo delegato;
  - c. dall'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico dello stesso Ufficio dallo stesso delegato;
  - d. da un ingegnere libero professionista iscritto all'Albo Professionale;
  - e. da un architetto libero professionista iscritto all'Albo Professionale;
  - f. da un geometra libero professionista iscritto all'Albo Professionale;
  - g. da un Geologo libero professionista iscritto all'Albo Professionale;
  - h. da un Agronomo libero professionista iscritto all'Albo Professionale;
  - i. da un avvocato esperto in diritto amministrativo- urbanistico.
- 2.** I Componenti di cui ai punti d, e, f, g, h, i sono nominati all'inizio di ogni mandato.
- 3.** Il Presidente della Commissione (Sindaco o Assessore delegato), quando risulti dai verbali dell'organo in questione l'assenza senza giustificato motivo a tre sedute consecutive di uno o più membri nominati, lo ritiene decaduto dalla carica ed è tenuto alla tempestiva sostituzione.
- 4.** Entro trenta giorni dalla comunicazione al Sindaco di rinuncia o dimissioni di un componente nominato, la sostituzione da parte del Sindaco dovrà essere tempestiva.
- 5. La Commissione Edilizia dura in carica** in concomitanza con il mandato del Sindaco e del Consiglio Comunale; il suo mandato decade al decadere del mandato del Sindaco e del Consiglio Comunale che l'ha nominata.

## **Art. 7**

### **Gli esperti esterni**

1. Per pratiche di particolare importanza, il Sindaco può invitare esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare. Gli esperti possono essere invitati dal Sindaco anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione Edilizia.
2. Gli esperti possono appartenere ai seguenti ambiti :
  - edilizio;
  - urbanistico-legale amministrativo;
  - esperti del restauro, in archeologia, in storia dell'arte;
  - tutela ambientale e paesaggistica;
  - igiene;
  - attività estrattive;
  - attività sottoposte a vigilanza veterinaria;
  - protezione civile.
3. Gli esperti assolvono, in relazione alle specifiche competenze, una funzione meramente consultiva e non hanno diritto al voto; essi devono allontanarsi dalla seduta prima del pronunciamento del parere.
4. La loro partecipazione ai lavori della Commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può considerarsi come un rapporto continuativo.

## **Art. 8**

### **Indennità e rimborso spese**

1. Ai componenti è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio del mandato, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'Amministrazione comunale.
2. In caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese del viaggio, secondo quanto disposto dalla Legge n° 417/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 9**

### **Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia, all'atto del suo insediamento, e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula un documento indicando i metodi ed i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti a suo esame.
2. La Commissione si riunisce ogni qualvolta se ne presenti la necessità, su convocazione fatta dal Presidente, con un preavviso di almeno tre giorni d'anticipo.
3. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, compreso il tecnico dell'Ufficio Tecnico comunale la cui presenza è necessaria per la validità della seduta.
4. I pareri saranno resi a maggioranza di voti.
5. I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque

- interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.
6. Ai lavori della Commissione Edilizia possono essere ammessi, su richiesta della stessa, i progettisti delle opere. Gli stessi si allontaneranno al momento della valutazione del progetto.
  7. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.
  8. Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato del Comune all'uopo designato dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale; esso redigerà e controfirmerà i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal Presidente.
  9. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi elaborati di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data, dalle eventuali prescrizioni imposte e dal visto del Presidente. In una copia degli elaborati di progetto esaminato dalla C.E.C. dovranno essere apposte le firme di tutti i componenti della C.E.C. presenti.
  10. La Commissione Edilizia esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
  11. Nel caso di pareri discordi tra i componenti della Commissione nel verbale della seduta deve essere riportata la motivazione dei voti contrari.
  12. La Commissione Edilizia, nell'esame delle pratiche edilizie, non può rinviare le stesse per più di una volta e dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiara.

### **CAPITOLO III**

## **CONCESSIONE EDILIZIA**

## **CAPITOLO III**

### **CONCESSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 10**

##### **Oggetto**

1. Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la Concessione Edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale.
2. Non è richiesta la Concessione Edilizia quando il Sindaco adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili e urgenti in materia di Sanità ed igiene, edilizia e polizia locale al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini; per l'esecuzione dei relativi ordini può richiedere al Prefetto, ove occorra, l'assistenza della forza pubblica (Art. 38, comma 2, Legge 08 Giugno 1990 n° 142).
3. Si possono eseguire senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Sindaco e presentare la domanda di Concessione o Autorizzazione di cui alle norme di attuazione entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

#### **Art. 11**

##### **Opere soggette a Concessione Edilizia**

1. Sono subordinate al rilascio di Concessione Edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- e) costruzione di impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi;
- g) realizzazione, da parte di enti istituzionali competenti, di impianti e opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonchè installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- j) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- k) manufatti su luogo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- l) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
- m) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

- n) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
2. Le Concessioni Edilizie fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e s.m.i., sono rilasciate dal Responsabile dell'U.T. C., sentiti i pareri della Commissione Edilizia, se richiesto, fermi restando gli eventuali pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti.
3. Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e nondimeno son<sup>1</sup> Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e nondimeno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi Nazionali o Regionali.

## **Art. 12**

### **Domanda di Concessione Edilizia**

1. La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente articolo, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo e dal progettista, deve essere indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale.
2. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.
3. L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
  - nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario, ecc., nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo Albo o Collegio Professionale
4. Nella domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- a. la richiesta di allaccio e scarico dei reflui per come previsto dalla vigente legislazione in materia;
  - b. l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente;
  - c. la dichiarazione di impegno ad accettare e osservare le norme di regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
  - d. l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
  - e. la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimato;
  - f. il titolo di proprietà.
  - g. La quantità presunta di rifiuti prodotti con l'indicazione dell'Azienda autorizzata allo smaltimento in conformità alle previsioni della vigente normativa in materia.
- 5.** 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.
- 6.** 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.

1. Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.
2. Gli elaborati tecnici devono essere presentati in cinque copie devono riportare su ciascuna tavola:
  - l'oggetto della richiesta di concessione;
  - le generalità e firma del richiedente;
  - le generalità, firma e timbro professionale del progettista o dei progettisti.
3. In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:
  1. Corografia in scala non inferiore a 1:2000 riproducente lo stralcio dello strumento urbanistico vigente con evidenziata l'area di intervento nonché la proposta progettuale. Per gli interventi nel territorio extra-urbano, non incluso nelle tavole alla scala urbana, la corografia può essere in scala 1:10.000.
  2. Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento e visura catastale di data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà con indicate le proprietà confinanti.
  3. Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno 50 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
    - a) orientamento e toponomastica;
    - b) 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;
    - c) ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
    - d) le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
    - e) i distacchi da confini di proprietà e da strade;

- f) 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 altimetro dell'area;
  - b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
  - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto e la loro identificazione catastale;
  - d) opere di sistemazione dell'area:
    - indicazione della nuova vegetazione;
    - indicazione delle pavimentazioni;
    - 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 dei sistemi:
    - 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, graficizzate in maniera distinta da quelle di progetto onde consentirne l'individuazione.

7. Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture.

**Le piante devono indicare:**

- la 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 sistemi strutturali adottati;
- i manti di copertura;
- le pendenze;
- le gronde;
- i camini;
- i lucernai;
- i volumi tecnici.

Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso.

8. Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due, fra di loro ortogonali, (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 disopra della linea di gronda;
  - l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
  - le altezze complessive delle fronti;
  - le quote in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferite ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di ml. 20,00 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100.
9. Prospetti in numero sufficiente (con riferimento a tutte le facciate principali) 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 e cornicioni e gronde;
  - altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture.
10. Progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art. 14 D.P.R. 1052/1977).
11. Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L.N. 10/1991.
12. Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento Urbanistico vigente generale e/o esecutivo.
13. Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
- dell'azzonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;

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

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

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

**5. Tutti gli interventi progettuali proposti devono specificare i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:**

- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Q) del manufatto edilizio;
- superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sua);
- superficie non residenziale (Snr);

- superficie complessiva (Sc);
- 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);
- superficie delle aree destinate a parcheggio distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici, (art. 41 sexies Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e Legge 24 Marzo 1989 n° 122);
- superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della Legge 05 Agosto 1978 n° 457) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
- altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
- numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
- numero delle unità abitative.
- eventuali particolari in scala 1:50 - 1:20 - 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.
- eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti.
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi o dell'immobile su cui si intende intervenire (a colori con formato minimo di cm. 9 x 15).
- eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
  - assonometrie;

- prospettive;
  - plastici;
  - prove colori, ecc. (abr.)
6. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.
7. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200 - 1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso attuali, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.
8. Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici aperti al pubblico deve essere prodotto apposito grafico illustrativo dei percorsi e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
9. Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 e pianta della singola cellula in scala 1:100.

## **Art. 13**

### **Istruttoria preliminare dei progetti**

1. L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di presentazione della domanda dal responsabile dell'Ufficio Comunale e deve essere comunicato al richiedente la concessione il nominativo del responsabile del procedimento a cui rivolgersi per informazioni sulla pratica.

2. Entro tale termine potranno essere richiesti, ad integrazione, eventuali elaborati o documenti incompleti o mancanti.
3. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di questa nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.
4. Nei tempi dovuti il responsabile formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia per il parere di competenza che deve essere espresso nei successivi 45 giorni.

## **Art. 14**

### **Rilascio della Concessione Edilizia**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, acquisito il parere della Commissione Edilizia se necessario – legge 17/94, dichiara approvato o respinto il progetto, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di Concessione, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego.
2. Per i progetti autorizzati l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, avviene mediante il rilascio della concessione alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.
3. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti o valide motivazioni che giustifichino un nuovo esame.
4. Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese

contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione, in cambio degli oneri dovuti, tramite conguaglio.

5. Il rilascio della Concessione Edilizia, nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione, è subordinato all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione, in cambio degli oneri dovuti tramite conguaglio.
6. La Concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone agricole.
7. All'atto del rilascio della Concessione il Responsabile dei Servizi Tecnici indica nella stessa concessione edile l'area destinata a parcheggio privato prevista nel progetto proposto.
8. Copia della concessione, nei casi previsti dalla legge, deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; essa poi deve essere pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.
9. L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art. 7 della Legge 10/1977, debbono essere trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso, compresa l'area destinata a parcheggio privato.

## **Art. 15**

### **Certificazioni a corredo della Concessione Edilizia prima di iniziare i lavori**

1. Il Concessionario, in possesso della Concessione Edilizia rilasciata dal Responsabile dei Servizi Tecnici, prima di dare inizio ai lavori deve essere in possesso di:

- a) Nulla Osta, ai sensi dell'art. 25 della legge 1684/1962 e degli artt. 13, 17, 18 della Legge 64/1974, rilasciato dall'ufficio del Genio Civile (verifica prescrizioni antisismiche).
- b) Nulla Osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (ai sensi delle leggi 1570/1941, 469/1961, 818/1984, 407/1985 e s.m.i.), ove richiesto.
- c) Approvazione ove richiesta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco dell'impianto termico, ai sensi della Legge 615/1966 e s.m.i..
- d) Autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, della Soprintendenza ai Beni Culturali, 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 e 431/1985.
- e) Altri eventuali Nulla Osta e Autorizzazioni di Enti e organi estranei all'A.C. in dipendenza di vincoli e servitù esistenti.
- f) Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).
- g) Parere autorità sanitaria locale – A.U.S.L. n. 9 di Trapani.

## **Art. 16**

### **Oneri contributivi per il rilascio della Concessione Edilizia**

1. La Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione, determinato dal Comune

- in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico il 31/10/1977, e successive modifiche e aggiornamenti, nonchè al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore Regionale allo sviluppo economico l'11/11/1977 e s.m.i.
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione a tal fine autorizzate.
  3. Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma 2.
  4. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1977 n° 10 e dall'ultimo comma dell'art. 16 della Legge 05/08/1978 n° 457.
  5. Sono esenti dal pagamento degli oneri contributivi tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, nonché quanto statuito con apposita deliberazione di C.C., anche se non elencate nel presente Regolamento.
  6. Per le Concessioni onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
  7. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione può richiedere, insieme alla domanda di concessione, la stipula di una apposita convenzione con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

## **Art. 17**

### **Efficacia della Concessione Edilizia**

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

## **Art. 18**

### **Validità, rinnovo, proroga e decadenza della Concessione Edilizia**

1. La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.
2. Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dei Servizi Tecnici in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive o per altri giustificati motivi.
4. Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione se le opere necessarie per il completamento rientrano nella casistica stabilita nel precedente articolo.
5. Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.
6. Il titolare decade dalla Concessione Edilizia nei seguenti casi:

- a) 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;
- b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini;
- c) quando risulta che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Responsabile dei Servizi Tecnici;
- d) quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamento o alle condizioni inserite nella Concessione.

## **Art. 19**

### **Revoca della Concessione Edilizia**

1. La Concessione Edilizia può essere revocata:
  1. quando, trascorsi giorni trenta dalla notifica della ordinanza di sospensione dei lavori, a seguito di rinuncia del direttore dei lavori, non vengano comunicate al Comune la nomina del nuovo direttore dei lavori e la relativa accettazione;
  2. quando la concessione o la autorizzazione risulti ottenuta in base ai disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

## **Art. 20**

### **Controllo partecipativo**

1. Ai sensi dell'art. 37 della L.R. n° 71/1978 chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.
2. L'Amministrazione è tenuta, a richiesta scritta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.
3. L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del comune.
4. E' fatto obbligo di esporre in luogo ben visibile un cartello con su riportato l'oggetto dei lavori, il numero della concessione, gli estremi dell'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani, gli eventuali estremi del nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, il nome del progettista e il direttore dei lavori.

## **Art. 21**

### **Deroghe**

1. Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 16 Legge 06/08/1967 n° 765) previa delibera del Consiglio comunale, il Responsabile dei Serv. Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.
2. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

## **Art. 22**

### **Responsabilità**

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

## **CAPITOLO IV**

### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

## **CAPITOLO IV**

### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

#### **Art. 23**

#### **Opere per le quali è prescritta l'Autorizzazione**

1. L'autorizzazione Edilizia del Respons. dei Serv. Tecnici sostituisce la Concessione Edilizia per le seguenti opere:
  - a) interventi edilizi di cui alle lettere b, c, d, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.;
  - b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, compreso tettoie (costituiscono pertinenze le opere poste in un durevole rapporto di subordinazione con un'altra preesistente, che pur conservando la propria autonomia, ne migliora l'utilizzazione o ne aumenta il decoro. E' condizione necessaria che l'opera, al fine di utilizzare il regime autorizzativo, deve essere al servizio di edifici residenziali già esistenti. La pertinenza quindi consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica ed insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e può anche essere fisicamente separata dall'edificio principale);
  - c) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
  - d) realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni;
  - e) realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, con esclusione dei muri riguardanti i fondi rustici ;

- f) posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- g) coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
- h) tettoie aggettanti su spazio pubblico o privato;
- i) realizzazione di depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero;
- l) escavazione di pozzi e strutture ad esse connesse;
- m) costruzione di strade interpoderali e/o vicinali ;
- n) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere ;
- o) costruzioni di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.) ;
- p) opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche ;
- q) chioschi di vendita e manufatti (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, bar, stabilimenti balneari, carburanti, etc.) ;
- r) apposizione, rimozione, modifica di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato ;
- s) occupazioni di suolo pubblico;
- t) interventi per manufatti provvisori.
- u) costruzione di tettoie, pergolati, ecc.
- v) opere riguardanti la posa di cavidotti, apparecchiature varie, ecc. (di competenza dell'ENEL – TELECOM, ecc).
- w) costruzione di cappelle gentilizie, sarcofaghi, colombai, ecc. all'interno del cimitero comunale.
- x) costruzioni di servizi igienici all'esterno di fabbricati esistenti.

L'autorizzazione per l'esecuzione delle opere sopra elencate è rilasciata dal Responsabile dei Serv. Tecnici, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, nonché

acquisiti tutti gli altri pareri o nulla-osta relativi ai vincoli esistenti nel sito interessato. Sono esclusi dall'obbligo del parere igienico-sanitario le opere elencate alle precedenti lettere e, f, g, h, m, n, r, s, t.

## **Art. 24**

### **Elaborati Tecnici a corredo dell'istanza di Autorizzazione**

1. La richiesta di autorizzazione edilizia di cui ai commi del precedente art. 25, deve essere inoltrata al Respons. dei Serv. Tecnici in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonchè la firma del richiedente.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative della richiesta, devono risultare esplicitamente:
  - a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico nonchè le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
  - b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.
3. A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
  1. planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
  2. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
  3. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.) nonchè degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze) e del periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione e con la descrizione della quantità presunta di rifiuti prodotti

con l'indicazione dell'Azienda autorizzata allo smaltimento in conformità alle previsioni della vigente normativa in materia.

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

## **Art. 25**

### **Rilascio dell'Autorizzazione**

1. **Le Autorizzazioni sono rilasciate dal Responsabile dei Serv. Tecnici entro 60 giorni** dal ricevimento della domanda, acquisito il parere dell'ufficiale sanitario, nonché tutti gli eventuali pareri o nulla-osta relativi a vincoli esistenti sul sito interessato.
2. I termini previsti dal comma 1. sono sospesi nel caso in cui l'A. C. notifichi, entro 30 giorni, motivata richiesta di documenti aggiuntivi ed integrativi e riprendono a decorrere nuovamente per intero dal ricevimento degli atti.
3. L'istanza per l'autorizzazione del Responsabile dei Serv. Tecnici ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Responsabile dei Serv. Tecnici non si pronuncia nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile stesso del loro inizio a mezzo raccomandata r.r..
4. L'Autorizzazione non comporta la corresponsione degli oneri previsti dall'art. 3 della Legge n° 10/1977.
5. L'autorizzazione ha validità di un anno dalla data del rilascio.
6. Il titolare decade dall'autorizzazione edilizia per i seguenti motivi:
  - a) mancato inizio e ultimazione dei lavori nel termine di cui al comma 6;

- b) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione;
  - c) quando l'Autorizzazione risulta ottenuta in base a disegni non rispondenti al vero stato di fatto.
7. L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda di rinnovo, che può essere accordata dal Responsabile dei Serv. Tecnici, senza la presentazione della documentazione prescritta, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

## **CAPITOLO V**

### **OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE**

## **CAPITOLO V**

### **OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE**

#### **Art. 26**

#### **Opere non soggette a Concessione, Autorizzazione o Comunicazione**

1. Non sono soggette a Concessione, ad Autorizzazione ed a Comunicazione al Responsabile dei Serv. Tecnici le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett.a) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978 e secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. purchè non in contrasto con le leggi vigenti (Art. 6, L.R. n° 37/1985);
  - b) recinzioni di fondi rustici;
  - c) strade poderali;
  - d) opere di giardinaggio, risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
  - e) costruzione di serre purchè non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, ecc.);
  - f) cisterne interrato ed opere connesse;
  - g) opere di smaltimento delle acque piovane;
  - h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

## **Art. 27**

### **Opere pubbliche di competenza Comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza Comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di Concessione o Autorizzazione, se conforme alle prescrizioni del P.R.G..
2. Gli elaborati di progetto sono quelli di cui all'art. n° 26 del Cap. IV° del presente Regolamento.
3. Gli Uffici comunali effettueranno comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio.

## **CAPITOLO VI**

### **STRUMENTI ATTUATIVI**

## CAPITOLO VI

### STRUMENTI ATTUATIVI

#### Art. 28

##### Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere fatta al Responsabile dei Serv. Tecnici da chiunque ne abbia titolo o interesse motivato.
2. La domanda, redatta in carta da bollo, deve essere corredata da individuazione su mappa catastale aggiornata, nonché su stralcio del P.R.G. o idonea cartografia alternativa a firma di un tecnico abilitato.
3. Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dagli uffici tecnici comunali.

#### Art. 29

##### Rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Il certificato di Destinazione Urbanistica è rilasciato dal Responsabile dei Serv. Tecnici; ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.
2. Il certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.N. n° 47/1985 deve essere rilasciato dal Responsabile dei Serv. Tecnici entro il termine perentorio **di trenta giorni** dalla presentazione della relativa domanda.

3. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che, non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione del richiedente attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonchè la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti, e ciò ai sensi della L.N. n° 47/1985, art. 18, comma 4.
5. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da documentazione grafica con i seguenti elementi:
  - a) individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
  - b) copia della scheda progettuale relativa all'area, se formulata nello strumento urbanistico, e eventuali prescrizioni discendenti da Piani attuativi del P.R.G. interessanti l'area in oggetto;
  - c) riferimento agli articoli delle Norme di Attuazione del P.R.G., interessanti l'area in oggetto;
  - d) parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
  - e) vincoli e servitù.

## **CAPITOLO VII**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE AUTORIZZATE**

## CAPITOLO VII

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE AUTORIZZATE

#### Art. 30

##### **Richiesta e consegna dei punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni**

1. Il concessionario, prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, è tenuto a richiedere al Responsabile dei Serv. Tecnico almeno 15 giorni prima della data di inizio dei lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione.
2. Il concessionario prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori ma sotto la direzione di un funzionario comunale, entro 10 giorni dalla richiesta fatta dal concessionario.
4. Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi è redatto verbale in doppia copia controfirmato dal proprietario e dal personale dell'Ufficio Tecnico.
5. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica.

6. 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.
7. Trascorso il termine per la verifica dai punti fissi di cui al comma 3, i lavori possono essere iniziati nel rispetto delle quote e dei tracciati di progetto.

## **Art. 31**

### **Inizio dei Lavori**

1. Fermo restando il disposto dell'articolo precedente, il titolare della Concessione o Autorizzazione deve comunicare al Responsabile dei Serv. Tecnici la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna diretta della comunicazione al protocollo Comunale.
2. La richiesta deve contenere il nominativo del direttore dei lavori responsabile e del costruttore, con la relativa accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
3. L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del nulla-osta del Genio Civile a norma della Legge 02/02/1974 n° 64 e della L.R. 15/11/1982 n° 135 nonché dell'eventuale nulla-osta al vincolo idrogeologico, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, e dall'eventuale Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.
4. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello di cui al verbale redatto dal funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Art. 32**

### **Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. 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.
3. Nel cantiere deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile (di superficie non inferiore a mq. 0,80), sulla quale sono indicati gli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Responsabile dei Serv. Tecnici, il nome del titolare, il nome del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice e del responsabile del cantiere. La mancata affissione comporta una sanzione pecuniaria di €. 250,00.
4. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso nei cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

### **Art. 33**

#### **Interruzione dei lavori e obblighi relativi**

1. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile dei Serv. Tecnici, e dovrà fare eseguire tutti i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro.
2. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

3. In caso di inadempienza il Responsabile dei Serv. Tecnici, potrà provvedere, in via sostitutiva, a porre in essere i necessari provvedimenti ponendo le spese a carico degli interessati.

## **Art. 34**

### **Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Nell'esecuzione dei lavori previsti dal presente regolamento devono essere osservate tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone e per attenuare molestie ed incomodi a terzi.
2. In caso di inadempienza il Responsabile dei Serv. Tecnici potrà provvedere a quanto necessario e a spese dell'interessato.
3. La disciplina del cantiere impone l'adozione di provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica fatta sempre salva la responsabilità che rimane al costruttore, agli operatori del cantiere, al proprietario ed ai tecnici addetti nell'ambito delle loro rispettive competenze.

## **Art. 35**

### **Scavi e demolizioni, modalità di esecuzione**

1. La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da resistere alle spinte del terreno circostante, da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti e deve consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici e, in particolare, stradali.

2. In caso di sopraelevazione di edifici, la parte inferiore dei quali rimanga abitata o, comunque, occupata, deve essere assicurata da una solida copertura, al fine di impedire infiltrazioni, pericoli o molestie.
3. Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere ridotto al minimo il sollevamento di polvere adottando opportuni accorgimenti; è vietato gettare sia dai ponti di servizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici materiali di qualsiasi genere.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere a mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.
5. I materiali di risulta delle costruzioni devono essere trasportati a rifiuto, onde evitare accumuli e depositi anche temporanei negli spazi pubblici.

## **Art. 36**

### **Recinzioni provvisorie**

1. Quando siano in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare della concessione deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi con recinzione provvisoria, salvo:
  - a) che si tratti di opere di modesta entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario può, a giudizio del Responsabile dei Serv. Tecnici, essere autorizzato a porre convenienti segnali che servano da valido avvertimento per i passanti;
  - b) che, in caso di soverchio intralcio al pubblico transito, il Responsabile dei Serv. Tecnici non possa permettere che venga ingombrata con la recinzione provvisoria alcuna parte del suolo pubblico; nella quale ipotesi il costruttore

- provvede secondo le migliori norme della tecnica e in conformità alle prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali;
2. Quando non sia permessa o sia superflua la costruzione della recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito a una altezza dal suolo di non meno di 4 metri, e avere il piano di calpestio realizzato in modo da riparare con ampi margini di sicurezza lo spazio sottostante. In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica (fatta sempre salva la responsabilità che rimane all'interessato), assicurando sempre la possibilità di transito;
  3. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione richiede l'autorizzazione al Responsabile dei Serv. Tecnici. Se il recinto viene comunque a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi;
  4. Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, il titolare della concessione, o chi per esso, ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione e ottenere la nuova concessione. La recinzione provvisoria deve essere di aspetto decoroso.
  5. Solo nel caso di assoluta necessità il Responsabile dei Serv. Tecnici potrà concedere il diritto di deposito temporaneo di materiali su suolo pubblico, con quelle norme e cautele che in ogni singolo caso verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana nonchè delle norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
  6. Per l'occupazione del suolo pubblico, l'avente diritto deve presentare al Responsabile dei Serv. Tecnici separata domanda di concessione temporanea del suolo per la durata dei lavori con indicata planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione e al

versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo. Nel caso di opere pubbliche di competenza comunale, l'occupazione di suolo pubblico è soggetta a domanda ma non a tassazione.

7. Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro. Gli angoli sporgenti delle stesse recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo vanno dipinti con superficie bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di un segnale illuminato a luce rossa.

## **Art. 37**

### **Strutture provvisionali di cantiere**

1. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonchè di tramogge per lo scarico dei materiali.
2. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edilizi deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata dalle disposizioni di legge la vigilanza in materia.

## **Art. 38**

### **Ripristino del suolo pubblico**

1. Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare completamente sgombra a sue cure e spese, l'area pubblica nell'assetto provvisoriamente occupata per la costruzione, in modo da garantire la sicurezza sia pedonale che veicolare, previa esecuzione degli eventuali lavori necessari per ripristinare lo stato dei luoghi se danneggiato.

## **Art. 39**

### **Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei pubblici esercizi**

1. Qualora per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo stradale o sottosuolo pubblico, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici competenti, dovrà ottenere l'autorizzazione del Responsabile dei Serv. Tecnici ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture.
2. Tali manufatti e condutture dovranno essere sempre indicati in progetto.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche debbono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
4. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti con la redazione di apposito verbale.
5. Per la manomissione del suolo stradale potrà, caso per caso, essere richiesto un congruo deposito cauzionale o garanzia fidejussoria .

## **CAPITOLO VIII**

**FINE DEI LAVORI**

## **CAPITOLO VIII**

### **FINE DEI LAVORI**

#### **Art. 40**

##### **Fine dei lavori - Comunicazione -**

1. Il proprietario, finiti i lavori nel tempo utile indicato nella Concessione Edilizia o Autorizzazione, deve comunicare al Responsabile dei Serv. Tecnici, entro giorni 15, la ultimazione degli stessi mediante consegna diretta della comunicazione al protocollo generale o con raccomandata con ricevuta di ritorno, firmata dal titolare della Concessione o Autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da tecnico abilitato e responsabile dei lavori, con l'osservanza delle prescrizioni e degli adempimenti di cui all'art. 3 della L.R. n. 17/94, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta (Art. 11 - D.M. 14/06/1989 n° 236)
3. Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda in carta bollata, a lavori ultimati, il Certificato di agibilità o di abitabilità.

#### **Art. 41**

##### **Controlli per il rilascio del Certificato di Agibilità o di Abitabilità**

1. Il Responsabile dei Serv. Tecnici, a seguito della comunicazione di fine lavori e della richiesta della dichiarazione di agibilità o di abitabilità corredata dalla

dichiarazione di cui all'art. 11 del D.M. 14/06/1989 n° 236, fissa il giorno e l'ora della visita per gli accertamenti che sono svolti dall'U.T. e dall'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, entro i 30 giorni successivi alla data di ricevimento della domanda.

2. Il titolare della concessione o autorizzazione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori stessi possono essere presenti alla visita di accertamento.
- 3) Il Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali constatata l'osservanza di tutte le norme igienico-sanitarie, la conformità rispetto alle norme contenute:
  - a) nel presente regolamento;
  - b) nelle leggi sanitarie;
  - c) nella concessione edilizia;rilascerà la dichiarazione di agibilità o di abitabilità.

## **Art. 42**

### **Dichiarazione di Agibilità e di Abitabilità**

1. La dichiarazione di agibilità o di abitabilità degli edifici è necessaria per potere utilizzare gli edifici situati nel territorio comunale.
2. Nessuna costruzione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione può essere adibita all'uso per cui è stata costruita prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali.
3. Ai sensi della vigente normativa:
  - a) l'agibilità riguarda le costruzioni destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale, o artigianali;
  - b) l'abitabilità riguarda le costruzioni destinate ad abitazione.
4. La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità darà luogo alla applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

5. Il rilascio del Certificato di agibilità o di abitabilità rimane, in ogni caso, subordinato all'acquisizione agli atti d'ufficio dei sottoelencati documenti che dovranno essere prodotti dal richiedente la dichiarazione:
- a) certificato di collaudo statico redatto da un tecnico estraneo alla direzione dei lavori con il visto di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'Art. 7 della Legge 1086/1971, limitatamente alle opere in conglomerato cementizio e a strutture metalliche ;
  - b) certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'Art. 28 della Legge 02/02/1974 n° 64.
  - c) documentazione comprovante l'avvenuta catastazione degli immobili realizzati;
  - d) certificato dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla normativa;
  - e) nulla Osta dei V.V.F. ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure riscaldamenti centralizzati di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico;
  - f) dichiarazione di conformità o certificati di collaudo degli impianti installati ove previsti ai sensi della Legge 05/03/1990 n° 46;
6. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali, qualora non vi siano impedimenti, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda ed in ogni caso dopo che il proprietario abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa, se dovuti.
7. Il certificato di agibilità o di abitabilità si intende rilasciato qualora, trascorsi i 60 giorni dalla richiesta, non venga dato al richiedente diversa comunicazione.

## **Art. 43**

### **Dichiarazione di Inagibilità o di Inabitabilità**

1. La dichiarazione di agibilità o di abitabilità non può essere rilasciata a fabbricati o ad immobili:
  - a) non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
  - b) destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
  - c) sostanzialmente difformi alla concessione.
2. La dichiarazione di agibilità e di abitabilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche.
3. Il Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiori a 120 giorni per l'adeguamento.
4. Trascorso il termine assegnato il Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali notificherà entro i successivi 90 giorni diniego motivato.
5. La dichiarazione di abitabilità o 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.

## **CAPITOLO IX**

### **DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI**

## **CAPITOLO IX**

### **DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI**

#### **Art. 44**

#### **Destinazione d'uso**

1. Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono quelle indicate nelle norme specifiche di zona.
2. 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, così come previste dalla normativa che regola la materia, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.
3. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:
  - a) attività professionali e per uffici privati;
  - b) edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere;
  - c) sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili.
4. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale:
  - a) le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere;
  - b) i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale;

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

## **Art. 45**

### **Attività non Consentite**

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

## **Art. 46**

### **Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Costituiscono 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.

2. E' 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..
3. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.
4. Ove consentita, **è autorizzata dal Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali** previo parere dell'Ufficio Sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.
5. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle Leggi 01 Giugno 1939 n° 1089, n° 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata, sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.
6. 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.
7. La domanda 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.
8. La domanda 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, alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

## **CAPITOLO X**

### **LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

## **CAPITOLO X**

### **LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

#### **Art. 47**

##### **Piani di Lottizzazioni - Domanda -**

1. La domanda di concessione, firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Responsabile dei Serv. Tecnici Comunali unitamente al progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.
2. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, deve essere prodotto in cinque copie di cui uno in bollo che ne costituisce l'originale e quattro in carta semplice.

#### **Art. 48**

##### **Elenco degli elaborati costituenti il P.d.L.**

1. Il progetto è composto dai seguenti elaborati:
  - 1) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
    - a) la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
    - b) la destinazione d'uso dell'intervento;
    - c) l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;

- d) i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
  - e) la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
  - f) i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
  - g) la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione di cui in appresso.
- 2) Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.
- 3) Estratto di mappa catastale originale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dell'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
- 4) Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 - 1:1.000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri.
- In essa devono essere indicati:
- a) eventuali servitù esistenti;
  - b) vincoli interessanti la zona d'intervento (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
  - c) vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
  - d) la toponomastica e l'orientamento;
  - e) le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;

- f) la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
  - g) la vegetazione esistente.
- 5) Planivolumetrico di progetto su base aereofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.
- 6) Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
- a) le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - b) ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
  - c) ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
  - e) indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc;
  - f) ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
  - g) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - h) i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.

- 7) Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
- a) la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
  - b) le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - c) i tipi di alberature;
  - d) le tipologie edilizie da realizzare.
- 8) Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti.
- 9) Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;
- 10) Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- a) superficie catastale delle ditte;
  - b) superficie reale, se diversa dalla precedente, asseverata da perizia giurata;
  - c) superficie territoriale di zona omogenea;
  - d) superficie territoriale dell'area di intervento;
  - e) superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
  - f) superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
  - g) abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
  - h) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - i) tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
  - l) destinazioni d'uso ammesse;

- m) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - n) prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - o) tipologie di vegetazione;
  - p) materiali da impiegare e particolari delle finiture esterne;
  - q) tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
- 11) Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
- 12) Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

## **Art. 49**

### **Schema di Convenzione**

1. Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il lottizzante, della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati (Art. 48).
2. Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre apposita dichiarazione nella quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.
3. **La convenzione deve prevedere essenzialmente:**
  - a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa;
  - b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante;

- c) le garanzie finanziarie che il lottizzante deve prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici tecnici comunali;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano.

## **Art. 50**

### **Competenze del Sindaco**

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

## **Art. 51**

### **Competenze del Consiglio Comunale**

1. I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia-Urbanistica.

## **CAPITOLO XI**

### **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

**CAPITOLO XI**  
**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**  
**ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO**

**Art. 52**

**Colore degli intonaci dei paramenti murari e campionatura**

1. E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere (in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico) i campioni delle tinte e dei rivestimenti.
2. In ogni caso si deve provvedere al 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 e nella Concessione Edilizia o Autorizzazione.
3. Per gli edifici esistenti i colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere, quanto più possibile, simili all'originaria coloritura
4. Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per esterni ovvero costituiti da rinzafo e traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla frantumazione della pietra locale con eventuale aggiunta di colore in pasta.
5. Nelle parti urbane ottocentesche e dei primi del novecento è possibile adoperare, oltre alla terra di Siena chiaro tradizionale, anche colori quali il rosso pozzuoli, il rosa ed il giallo chiaro.
6. Ad ogni progetto di interventi sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino, caso per caso, le soluzioni che si intendono adottare.

7. Gli elementi di rilievo dei paramenti murari, già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, listelli, cornici), vanno salvaguardati o ripresi con intonaco e tinteggiati con colore eguale o in tono con la coloritura della facciata.

## **Art. 53**

### **Aspetto e manutenzione degli edifici**

1. 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.
2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura nei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.
4. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
5. Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, 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.
6. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## Art. 54

### Aggetti e Sporgenze

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
  - a) aggetti e sporgenze superiori a **cm. 5** fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
  - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.
2. 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. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto;
  - b) tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
3. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di ml. 1,00 o non più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non oltre la larghezza del marciapiede. Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto nelle strade con una larghezza inferiore a ml. 6,00, se sprovviste di marciapiedi.
4. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

5. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00.
6. Non è consentita, se obbligata da accentuata pendenza stradale, la realizzazione di gradini esterni ai fabbricati ma all'interno degli stessi.

## **Art. 55**

### **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.
2. 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 paesaggistico.
3. E' vietata ogni opera o iscrizione che contrasti con il decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
4. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. 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 sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.
6. Ove non ottemperino il Respons. dei Serv. Tecnici potrà ordinarne la rimozione a loro spese.

7. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.
8. La concessione dell'autorizzazione per le 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.
9. Quando non ostacoli il libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Respons. dell'U.T. 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.
10. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non contrasti con il decoro della località nè alla libertà di transito.
11. 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.
12. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Respons. dell'U.T.C. potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## **Art. 56**

### **Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione degli 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.
2. 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.
3. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia o in mancanza dall'Amministrazione comunale con spese a carico del titolare dell'Autorizzazione.
5. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento, in difetto si procede in via forzata.

## **Art. 57**

### **Numero civico degli edifici**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

2. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.
3. 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.
4. 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.
5. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
6. 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.

## **Art. 58**

### **Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere**

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
2. Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso con esclusione delle strade in centro storico dove si applicano le specifiche norme.
3. Le strade carrabili secondarie e in particolare modo le strade, a forte pendenza, o pedonali, nonchè le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.
4. Per le strade, per i percorsi e gli spazi pedonali e per le gradonate che superino nella pedata i cm. 40 è possibile prevedere il selciato o il basolato o l'acciottolato, riquadrato da basole.
5. I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, a contatto.

6. Nei casi di ampie superfici da sagomare con quote differenti è possibile l'uso della pavimentazione a cubetti di porfido che comunque va limitata ad aree di margine del centro storico.
7. I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; se sono adiacenti a strade asfaltate, possono essere mattonellati.
8. I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.
9. Le ringhiere, nelle zone del centro abitato ove necessitano, devono essere eseguire in ferro con disegno semplice omogeneo, dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

## **Art. 59**

### **Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche**

1. Tutti gli interventi sugli edifici esistenti 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 annegate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

## **Art. 60**

### **Caditoie, grondaie e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale**

1. 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.
2. Caditoie e grondaie, ove non sia possibile includerle nell'opera muraria, possono essere costruite in aderenza alla muratura.
3. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizie.
4. E' permesso l'uso di materiali ceramici colorati con verde ramina tradizionale.
5. I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

## **Art. 61**

### **Arredo dei posteggi pubblici**

1. I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.
2. Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno.
3. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino al 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

4. La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso deve essere preferibilmente realizzata con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.
5. In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.
6. Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli nè devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione agli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

## **Art. 62**

### **Edicole votive**

1. Le edicole esistenti nel territorio comunale, in particolare quelle di più antica fattura vanno considerate patrimonio storico artistico, nonchè elementi della tradizione votiva. Pertanto esse vanno conservate e, se necessario, adeguatamente restaurate.

2. E' possibile la costruzione di nuove edicole previa presentazione di richiesta, con allegato progetto, al Sindaco, meglio se realizzate in terracotta invetriata.
3. Nelle nuove edicole si fa divieto dell'uso di materiali non pertinenti la tradizione.

## **Art. 63**

### **Illuminazione**

1. L'illuminazione pubblica, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.
2. Le strade di dimensione inferiore ai m. 6-8 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso.
3. Le luci a mensola già esistenti di particolare fattura artigianale e pregio decorativo vanno conservate e, se necessario, restaurate.
4. Le strade di dimensioni superiori a m. 6-8 vanno illuminate con luci centrali sospese con fili d'acciaio.
5. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonchè le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo all'uopo progettati anche attraverso pubblici concorsi.
6. Nei casi dove l'urgenza è maggiore può farsi ricorso a modelli esistenti in commercio non ricorrendo però a modelli falso-antichi o a spropositate soluzioni moderniste.

## **Art. 64**

### **Insegne dei negozi**

1. Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.
2. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nei quali casi esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.
3. Non sono consentite vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

## **Art. 65**

### **Oggetti ed elementi di arredo**

1. L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, ecc.) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile.
2. E' preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.
3. Va incentivato, lì dove è possibile, l'uso della terracotta e della terracotta invetriata con colori della tradizione (bleu, verde ramina, giallo) e con sagomature geometriche chiare ed elementari.

## **CAPITOLO XII**

### **ACCESSI E FRUIBILITA'**

## **CAPITOLO XII**

### **ACCESSI E FRUIBILITA'**

#### **Art. 66**

##### **Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici a quelli 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.
2. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito nei seguenti casi:
  - a) lo spazio privato espliciti funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
  - b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
4. E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
  - a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e superiore a m. 6,50;
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 10,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

- c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m. 2,00 e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 1,00.
- 4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
  - a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
  - b) tratto in piano, da ricavare sullo spazio, lungo almeno m. 4,50, per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
- 5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
- 6. Sono ammesse deroghe ai precedenti superiori punti in casi di comprovata e documentata impossibilità.

## **Art. 67**

### **Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina**

- 1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento, sono:
  - a) le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
  - b) le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;

- c) le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedito appaia possibile e conveniente;
- d) gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

## **Art. 68**

### **Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone**

#### **fisicamente impedito: requisiti**

1. Negli spazi e nelle costruzioni elencati all'articolo precedente, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
  - a) l'accesso alle persone fisicamente impedito o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle stesse nelle costruzioni con più di tre, o più di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorchè tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato;
  - b) attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale; di larghezza non inferiore a m. 1,30; di lunghezza non superiore a m. 10,00; di pendenza compresa fra il 5% e l'8%; convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiabile;
  - c) la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di m. 0,90 x 1,30; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a m. 0,90;
  - d) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a cm. 17 e pedata non inferiore a cm. 30;

- e) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi m. 1,50;
- f) una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di m. 1,50;
- g) la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne, ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi, di larghezza non inferiore a m. 0,80 e in particolare l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;
- h) la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni nuove e recuperate; nelle stesse costruzioni deve essere assicurata la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e di larghezza non inferiore a m. 0,80;
- i) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'appoggio, che non devono essere posti a una altezza superiore a m. 0.90 dal pavimento.
- j) parcheggi pubblici o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina.

## **CAPITOLO XIII**

### **NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE**

## CAPITOLO XIII

### NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE

#### Art. 69

#### Spazi interni agli edifici

1. Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.
2. Detti spazi si distinguono in :
  - a) **patio o cortile**: spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00;
  - b) **chiostrina**: spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, con altezza non superiore a ml. 9,00 e con normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a ml. 3,00;
  - c) **cavedio**: spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0,65 e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, deve essere attrezzato con scala ed avere aereazione naturale.
3. Negli spazi interni definiti come "cortile" o "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.
4. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.
5. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga la nulla osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

6. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.
7. Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni e locali igienici.
8. Nell'edilizia esistente di altezza inferiore ai ml. 15,00 è possibile l'affaccio di ambienti destinati ad abitazione e lavoro se la distanza tra pareti finestrate non è inferiore a ml. 3,00.
9. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.
10. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.
11. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

## **Art. 70**

### **Uso dei distacchi tra fabbricati**

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

## **Art. 71**

### **Convogliamento acque luride**

1. Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

2. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.
3. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.
4. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

## **Art. 72**

### **Scale**

1. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120 per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
2. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.
3. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

## **Art. 73**

### **Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

1. Ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato condominiale di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, è indispensabile il nulla osta dei vigili del fuoco per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità
2. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
3. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, e realizzate nel rispetto dell'ambiente e comunque oltre 1 mt. dall'eventuale parapetto.
4. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.
5. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza. Per il rilascio dell'agibilità occorre acquisire l'autorizzazione per l'emissione in atmosfera prevista dagli artt. 6 e 15 del D.P.R. 203/88.
6. Le canne fumarie ed i focoli devono essere realizzati, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà dei vari piani lo consentano, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, ecc.).

## **Art. 74**

### **Piani Interrati - Cantinati**

1. I piani cantinati, anche se completamente interrati, non possono invadere nel sottosuolo aree di uso collettivo o spazi di uso pubblico.
2. Se realizzati in terreni privati di pertinenza della costruzione possono avere anche superficie superiore del piano di elevazione.
3. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.
4. Per i locali da adibire ad autorimessa, ad impianti di riscaldamento e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
5. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
6. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

## **Art. 75**

### **Piani Seminterrati**

1. Il volume di un piano seminterrato è quello che emerge dal piano di campagna sistemato attorno all'edificio.
2. I piani al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a ml. 1,00 rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna e l'altezza media interna per le abitazioni non sia inferiore a ml. 3,00 ed esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su

un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di Concessione Edilizia o Autorizzazione, al di sotto del piano di posa del vespaio.

3. Nei Piani Seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non in contrasto con le norme e le Leggi nazionali e regionali vigenti.

## **Art. 76**

### **Piani Terreni**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, se non dotati di idoneo isolamento tra il piano di campagna ed il pavimento dell'edificio, debbono essere rialzati almeno cm. 50 dalle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed almeno cm. 20 nei centri abitati.
2. L'altezza all'intradosso del solaio media utile non deve essere inferiore a ml. 3,00; nel caso di copertura a falde l'altezza all'intradosso del solaio non deve essere inferiore a mt. 2,40 e l'altezza media utile non inferiore a mt. 3,00.
3. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a ml. 3,50, salvo diverse prescrizioni dettate da norme specifiche ed avere il pavimento isolato con materiali idonei.
4. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di ml. 2,30.

## **Art. 77**

### **Piani sottotetto e mansarde**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di ml. 2,70 e l'altezza minima all'intradosso del solaio non inferiore a ml. 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.
2. I Piani sottotetto e le mansarde, quando utilizzabili come locali abitabili, debbono essere computati ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza sia infine come vero e proprio piano.
3. Le mansarde ed i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera i ml. 2,00, le falde abbiano inclinazione non superiore al 35% e siano destinati a depositi e servizi accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc.).

## **Art. 78**

### **Norme comuni a tutti i piani abitabili**

1. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80.
2. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 8,00 e superfici inferiori a mq. 12,00.
3. Le cucine non devono avere superfici inferiori a mq. 5,00.

4. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente soggiorno questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00.
5. I vani abitabili devono essere non inferiori a mq. 9,00.

## **Art. 79**

### **Fabbricati nel territorio aperto**

1. I fabbricati all'esterno dei centri abitati debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, adeguarsi alle norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
2. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.
3. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.
4. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o, se del caso, dai Vigili del Fuoco.

## **Art. 80**

### **Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche**

1. 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.
2. Sono requisiti normali i seguenti:

- termici e igrotermici;
  - illuminotecnici;
  - acustici;
  - relativi alla purezza dell'aria;
  - relativi ai servizi tecnologici;
  - relativi alla fruibilità;
  - relativi alla sicurezza.
3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.
  4. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste.
  5. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge.
  6. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

## **Art. 81**

### **Requisiti termici e igrotermici**

1. 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.
2. 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 ed attività assimilabili;
  - c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.
3. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
4. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 17° C.
5. 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.
6. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.
7. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

## **Art. 82**

### **Requisiti Illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.
3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - e) gli spazi di cottura;
  - f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

## **Art. 83**

### **Requisiti acustici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:
- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazione a più alloggi: i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db per frequenze tra 100 hz e 3.000 hz;
  - b) pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenza tra 100 hz e 3.000

- hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze tra 100 hz e 3.00 hz; per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta e un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.
2. Per tutti gli impianti tecnici che possano generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità e l'abitabilità dei locali l'Ufficio tecnico dovrà collaudarne l'efficacia.
  3. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate, mediante giunti elastici o altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con essa.
  4. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali o uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

## **Art. 84**

### **Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Devono fruire di aerazione:
  - a) i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i pubblici servizi;
  - b) i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
  - c) i locali anche non destinati alla permanenza di persone che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
  - d) gli spazi di cottura.
4. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
5. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
6. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.
7. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:
  - aerazione continua 6 mc/h;
  - aerazione discontinua 12 mc/h..

## **Art. 85**

### **Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

1. Gli edifici devono fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) eventuale aerazione attiva;
  - b) riscaldamento;
  - c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  - e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
  - f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
  - g) protezione dagli incendi.
2. Gli alloggi devono poter fruire dei i seguenti altri servizi:
  - a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
  - b) espulsione dei gas combusti.
3. Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ne risulti agevole la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
4. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
  - a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
  - b) i contatori generali e divisionali.

## **Art. 86**

### **Requisiti relativi alla fruibilità**

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
4. Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
7. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
8. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
11. 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.

12. 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. 87**

### **Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono possedere, nelle condizioni di normale impiego, carattere di stabilità.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
4. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.
5. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustione devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
6. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
7. 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.
8. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
9. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

10. Gli accessi, le rampe, i gradini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono essere illuminati anche durante le ore notturne.
11. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
12. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
13. 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.
14. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
15. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

## **CAPITOLO XIV**

### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

## **CAPITOLO XIV**

### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

#### **Art. 88**

##### **Manutenzione delle aree**

1. Tutte le aree destinate dallo strumento urbanistico all'edificazione ed ai servizi, non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
2. 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. 89**

##### **Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Sono definiti come interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
  - a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

- b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; se autonomi vengono assentiti mediante autorizzazione, previa produzione di relazione tecnica da parte di perito agrario o agronomo forestale.
4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con formale provvedimento.
5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività connesse al normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente correlate.

## **Art. 90**

### **Depositi su aree scoperte**

1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.
2. 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 XV**

### **NORME DI BUONA ESECUZIONE**

## **CAPITOLO XV**

### **NORME DI BUONA ESECUZIONE**

#### **Art. 91**

##### **Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

1. 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. 92**

##### **Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. 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 stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
3. 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 XVI**

### **USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

## **CAPITOLO XVI**

### **USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

#### **Art. 93**

##### **Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannoso per la pubblica igiene e incolumità.
2. Il Respons. dell'U.T.C, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce 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.
3. 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.
4. E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C indicante le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
5. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento di un deposito di garanzia, determinato dall'Ufficio

- Tecnico, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune; il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per le eventuali penali e spese non rimborsate dagli interessati.
6. Il Respons. dell'U.T.C potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, per l'esecuzione di impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che di chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le presenti norme.
  7. 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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito e dovrà altresì produrre, a completamento dei lavori, idonei elaborati grafici dai quali possa rilevarsi la esatta entità ed ubicazione delle opere realizzate.

## **Art. 94**

### **Rinvenimento e scoperte**

1. 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 Responsabile dell'U.T.C i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
3. I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'U.T.C ritenesse opportuno disporre in

conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

## **Art. 95**

### **Uso di discariche e di acque bianche**

1. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.
2. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
3. Per qualsiasi lavoro è vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## **CAPITOLO XVII**

### **CARATTERISTICHE DELLE OPERE ANNESSE AGLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE**

## **CAPITOLO XVII**

### **CARATTERISTICHE DELLE OPERE ANNESSE AGLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE**

#### **Art. 96**

##### **Integrazione alle categorie di intervento**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare le nuove costruzioni, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno adeguarsi alle norme per unità edilizie definite nella presente parte.

#### **Art. 97**

##### **Parametri esterni, indicazioni generali**

1. Gli interventi devono tendere ad assicurare:
  - il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (opera muraria);
  - il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
  - l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno o tinteggiati, ringhiere in ferro);

- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in materiali moderni non adatti con tinteggiatura).

## **Art. 98**

### **Parametri interni, indicazioni generali**

1. Gli interventi devono tendere ad assicurare:
  - il mantenimento delle volte reali;
  - il mantenimento, anche attraverso restauro di pareti e soffitti, di decorazioni di pregio;
  - il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
  - il mantenimento, per quanto possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'ambientazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
  - il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
  - il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.
2. Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentino valori formali.
3. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.
4. I nuovi interventi, anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

## **Art. 99**

### **Coperture, indicazioni generali**

1. Gli interventi devono tendere:
  - ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque;
  - all'uso prevalente, per il manto di copertura delle falde, di tegole a coppi, preferibilmente di tipo siciliano.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo, o in ogni caso di dimensioni ridotte, tali da rendere prevalenti le falde.
3. E' possibile l'inserimento di elementi in terracotta e/o ceramici (vasi, elementi decorativi, ecc.) a coronamento delle fasce di chiusura dei terrazzi.

## **Art. 100**

### **Adeguamento delle strutture al rischio sismico**

1. Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 03/03/1975 in attuazione della Legge 02/02/1974 n° 64 e sue successive modifiche; ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria, preventivamente, un'indagine specifica condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

## **CAPITOLO XVIII**

### **REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTRUTTIVI LE UNITA' EDILIZIE**

## **CAPITOLO XVIII**

### **REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTRUTTIVI:**

#### **LE UNITA' EDILIZIE**

##### **Art. 101**

##### **Basamenti**

1. Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio.
2. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni (pioggia, umidità) che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.
3. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che, oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.
4. Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale.
5. Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura.
6. I basamenti di edifici ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo da ricomporre il paramento originario.

7. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario o di terracotta.
8. E' vietato l'uso di mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

## **Art. 102**

### **Cantonali, lesene, cornicioni**

1. Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.
2. Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.
3. Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.
4. I sopradetti elementi sono anche in pietra in alcuni casi sagomata a faccia vista.
5. Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.
6. In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche.
7. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti.
8. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

## **Art. 103**

### **Porte d'ingresso, portoni e manomissioni**

1. Le porte di ingresso alle abitazioni hanno cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolt.
2. La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
3. Nei portoni di ingresso dei palazzi, prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene, gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico.
4. Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purchè abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolto.

## **Art. 104**

### **Finestre**

1. Le finestre delle abitazioni presentano cornici in pietra, o in intonaco, con elementi costruttivi e decorativi appositamente prodotti.
2. La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
3. Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi siciliani opportunamente sagomati.

4. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici della tradizione.

## **Art. 105**

### **Balconi, mensole e ringhiere**

1. I balconi esterni o ballatoi interni vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.
2. Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata.
3. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale.
4. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione devono lasciare inalterata la quota originaria del calpestio del balcone.
5. Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con specifica attenzione, caso per caso, e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.
6. Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta; è consentito l'uso di altri materiali metallici comunque con forme semplici e, se tinteggiati, con colore neutro (nero, grigio scuro).

## **Art. 106**

### **Infissi**

1. Nel caso di deterioramento degli infissi originali la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno o materiali moderni e/o tinteggiati con colori tradizionali (bianco, avana, ecc.).
2. Sono consentiti infissi in metallo tinteggiato con colore tradizionale per le aperture ai piani terra di garage e magazzini.

## **Art. 107**

### **Murature, intonaci e colori**

1. Le murature di conci di pietra squadrati devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.), la pulitura della pietra, che va lasciata a faccia vista, e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.
2. Le murature in materiale incoerente vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.
3. Le murature ricoperte da intonaco vanno ripristinate o rifatte spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.
4. In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.
5. Gli intonaci, sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originali, sia come impasto che come colore.
6. Non è consentito l'uso di intonaci plastici.

7. La composizione degli intonaci esterni deve essere con impasto di calce spenta, sabbia e terre naturali locali tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali.
8. Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati; l'isolamento termico si conseguirà con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

## **Art. 108**

### **Sopraelevazioni e manomissioni**

1. Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria e, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circumvicine, all'impianto urbanistico generale.
2. E' fatto assoluto divieto di costruzione di nuove sopraelevazioni.
3. Le sopraelevazioni che non abbiano compromesso la staticità dell'edificio e che siano realizzate su costruzioni che non presentino caratteri storici, monumentali ed ambientali <sup>1</sup> vanno integrate, per quanto possibile, alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.
4. Le sopraelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

## **Art. 109**

### **Manomissioni, ruderi e ricostruzioni**

1. Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari.
2. Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostituzione della primitiva configurazione.

## **CAPITOLO XIX**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

## **CAPITOLO XIX**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 110**

#### **Sanzioni**

1. 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.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco 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, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello "statu quo ante", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'U.T.C può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

## **Art. 111**

### **Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

1. Il Responsabile dell'U.T.C, per motivi di pubblico interesse, potrà sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
2. 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**

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.
2. 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.
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative

all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

### **Art. 113**

#### **Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti**

1. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di costruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.
2. Il Responsabile dell'U.T.C, su conforme parere della Commissione Edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.
3. Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'art. 41 quater della Legge urbanistica e dalla Legge 21/12/1955 n° 1357 applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

### **Art. 114**

#### **Disposizioni finali**

1. 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.

<b>REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>1</b>
CAPITOLO I	3
NORME INTRODUTTIVE	3
Art. 1	3
Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	3
Art. 2	3
Osservanza del Regolamento Edilizio	3
Art. 3	4
Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti	4
Art. 4	5
Riferimenti alla disciplina urbanistica	5
CAPITOLO II	7
COMMISSIONE EDILIZIA	7
Art. 5	7
Attribuzioni della Commissione Edilizia	7
Art. 6	9
La composizione della Commissione Edilizia	9
Art. 7	10
Gli esperti esterni	10
Art. 8	11
Indennità e rimborso spese	11
Art. 9	11
Funzionamento della Commissione Edilizia	11
CAPITOLO III	14
CONCESSIONE EDILIZIA	14
Art. 10	14
Oggetto	14
Art. 11	14
Opere soggette a Concessione Edilizia	14
Art. 12	16
Domanda di Concessione Edilizia	16
Art. 13	24
Istruttoria preliminare dei progetti	24
Art. 14	25
Rilascio della Concessione Edilizia	25
Art. 15	26
Certificazioni a corredo della Concessione Edilizia prima di iniziare i lavori	26
Art. 16	27
Oneri contributivi per il rilascio della Concessione Edilizia	27
Art. 17	29
Efficacia della Concessione Edilizia	29
Art. 18	29
Validità, rinnovo, proroga e decadenza della Concessione Edilizia	29
Art. 19	30
Revoca della Concessione Edilizia	30
Art. 20	31
Controllo partecipativo	31

Art. 21 .....	31
Deroghe.....	31
Art. 22 .....	32
Responsabilità .....	32
CAPITOLO IV.....	34
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA .....	34
Art. 23 .....	34
Opere per le quali è prescritta l'Autorizzazione.....	34
Art. 24 .....	36
Elaborati Tecnici a corredo dell'istanza di Autorizzazione .....	36
Art. 25 .....	37
Rilascio dell'Autorizzazione .....	37
CAPITOLO V .....	40
OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE,.....	40
AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE .....	40
Art. 26 .....	40
Opere non soggette a Concessione, Autorizzazione o Comunicazione .....	40
Art. 27 .....	41
Opere pubbliche di competenza Comunale .....	41
CAPITOLO VI.....	43
STRUMENTI ATTUATIVI .....	43
Art. 28 .....	43
Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.....	43
Art. 29 .....	43
Rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica .....	43
CAPITOLO VII .....	46
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE AUTORIZZATE .....	46
Art. 30 .....	46
Richiesta e consegna dei punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni .....	46
Art. 31 .....	47
Inizio dei Lavori.....	47
Art. 32 .....	47
Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni .....	47
Art. 33 .....	48
Interruzione dei lavori e obblighi relativi.....	48
Art. 34 .....	49
Disciplina generale del cantiere di costruzione .....	49
Art. 35 .....	49
Scavi e demolizioni, modalità di esecuzione.....	49
Art. 36 .....	50
Recinzioni provvisorie .....	50
Art. 37 .....	52
Strutture provvisionali di cantiere .....	52
Art. 38 .....	53
Ripristino del suolo pubblico .....	53
Art. 39 .....	53
Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei pubblici esercizi .....	53
CAPITOLO VIII.....	55
FINE DEI LAVORI.....	55
Art. 40 .....	55

Fine dei lavori - Comunicazione - .....	55
Art. 41 .....	55
Controlli per il rilascio del Certificato di Agibilità o di Abitabilità .....	55
Art. 42 .....	56
Dichiarazione di Agibilità e di Abitabilità .....	56
Art. 43 .....	57
Dichiarazione di Inagibilità o di Inabitabilità.....	57
CAPITOLO IX.....	60
DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI.....	60
Art. 44 .....	60
Destinazione d'uso .....	60
Art. 45 .....	61
Attività non Consentite.....	61
Art. 46 .....	61
Interventi di variazione della destinazione d'uso .....	61
CAPITOLO X.....	64
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO.....	64
Art. 47 .....	64
Piani di Lottizzazioni - Domanda - .....	64
Art. 48 .....	64
Elenco degli elaborati costituenti il P.d.L. ....	64
Art. 49 .....	68
Schema di Convenzione.....	68
Art. 50 .....	69
Competenze del Sindaco .....	69
Art. 51 .....	69
Competenze del Consiglio Comunale .....	69
CAPITOLO XI.....	71
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE .....	71
ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO .....	71
Art. 52 .....	71
Colore degli intonaci dei paramenti murari e campionatura.....	71
Art. 53 .....	72
Aspetto e manutenzione degli edifici .....	72
Art. 54 .....	73
Aggetti e Sporgenze .....	73
Art. 55 .....	74
Arredo urbano .....	74
Art. 56 .....	76
Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico.....	76
Art. 57 .....	76
Numero civico degli edifici.....	76
Art. 58 .....	77
Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere .....	77
Art. 59 .....	78
Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche.....	78
Art. 60 .....	79
Caditoie, grondaie e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale.....	79
Art. 61 .....	79
Arredo dei posteggi pubblici.....	79

Art. 62 .....	80
Edicole votive .....	80
Art. 63 .....	81
Illuminazione .....	81
Art. 64 .....	81
Insegne dei negozi.....	81
Art. 65 .....	82
Oggetti ed elementi di arredo .....	82
CAPITOLO XII .....	84
ACCESSI E FRUIBILITA' .....	84
Art. 66 .....	84
Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni .....	84
Art. 67 .....	85
Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina .....	85
Art. 68 .....	86
Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti .....	86
CAPITOLO XIII .....	89
NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE .....	89
Art. 69 .....	89
Spazi interni agli edifici .....	89
Art. 70 .....	90
Uso dei distacchi tra fabbricati.....	90
Art. 71 .....	90
Convogliamento acque luride.....	90
Art. 72 .....	91
Scale.....	91
Art. 73 .....	91
Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie .....	91
Art. 74 .....	92
Piani Interrati - Cantinati.....	92
Art. 75 .....	93
Piani Seminterrati.....	93
Art. 76 .....	94
Piani Terreni .....	94
Art. 77 .....	95
Piani sottotetto e mansarde.....	95
Art. 78 .....	95
Norme comuni a tutti i piani abitabili .....	95
Art. 79 .....	96
Fabbricati nel territorio aperto .....	96
Art. 80 .....	96
Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche .....	96
Art. 81 .....	97
Requisiti termici e igrotermici.....	97
Art. 82 .....	98
Requisiti Illuminotecnici .....	98
Art. 83 .....	99
Requisiti acustici .....	99

Art. 84 .....	100
Requisiti relativi alla purezza dell'aria.....	100
Art. 85 .....	101
Requisiti relativi ai servizi tecnologici .....	101
Art. 86 .....	102
Requisiti relativi alla fruibilità .....	102
Art. 87 .....	104
Requisiti relativi alla sicurezza .....	104
CAPITOLO XIV .....	107
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.....	107
Art. 88 .....	107
Manutenzione delle aree .....	107
Art. 89 .....	107
Interventi relativi ad aree scoperte .....	107
Art. 90 .....	108
Depositi su aree scoperte.....	108
CAPITOLO XV .....	110
NORME DI BUONA ESECUZIONE .....	110
Art. 91 .....	110
Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	110
Art. 92 .....	110
Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	110
CAPITOLO XVI.....	112
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....	112
Art. 93 .....	112
Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico .....	112
Art. 94 .....	113
Rinvenimento e scoperte .....	113
Art. 95 .....	114
Uso di discariche e di acque bianche .....	114
CAPITOLO XVII .....	116
CARATTERISTICHE DELLE OPERE ANNESSE AGLI .....	116
INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE .....	116
Art. 96 .....	116
Integrazione alle categorie di intervento .....	116
Art. 97 .....	116
Parametri esterni, indicazioni generali .....	116
Art. 98 .....	117
Parametri interni, indicazioni generali .....	117
Art. 99 .....	118
Coperture, indicazioni generali .....	118
Art. 100 .....	118
Adeguamento delle strutture al rischio sismico .....	118
CAPITOLO XVIII .....	120
REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTRUTTIVI: .....	120
LE UNITA' EDILIZIE .....	120
Art. 101 .....	120
Basamenti.....	120
Art. 102 .....	121
Cantonali, lesene, cornicioni .....	121

Art. 103 .....	122
Porte d'ingresso, portoni e manomissioni .....	122
Art. 104 .....	122
Finestre.....	122
Art. 105 .....	123
Balconi, mensole e ringhiere.....	123
Art. 106 .....	123
Infissi .....	123
Art. 107 .....	124
Murature, intonaci e colori.....	124
Art. 108 .....	125
Sopraelevazioni e manomissioni .....	125
Art. 109 .....	126
Manomissioni, ruderi e ricostruzioni.....	126
CAPITOLO XIX.....	128
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	128
Art. 110 .....	128
Sanzioni .....	128
Art. 111 .....	129
Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti .....	129
Art. 112 .....	129
Disposizioni transitorie .....	129
Art. 113 .....	130
Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti .....	130
Art. 114 .....	130
Disposizioni finali .....	130