



**CITTA' DI SIRACUSA  
ASSESSORATO URBANISTICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA**



# PIANO REGOLATORE GENERALE



D. Dir. A.R.T.A. N. 669 del 03 agosto 2007  
Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46  
Visualizzazione ai sensi dell'art. 4 del D.Dir. N. 669/07

ELABORATI DI PROGETTO



## REGOLAMENTO EDILIZIO



**CITTA' DI SIRACUSA**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA**  
**UFFICIO SPECIALE P.R.G.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Consulente*

prof. arch. B. GABRIELLI

*Coordinatore*

arch. P. COZZANI

*Responsabile del Procedimento*

dott. ing. M. CALAFIORE

*Funzionario Responsabile*

arch. N. NAVARRA

*Dirigente del Settore*

dott. ing. N. BORGIONE

*Assessore all'Urbanistica*

avv. E. P. REALE

*Sindaco*

On. avv. G. BUFARDECI

D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669  
Pubblicato nel Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46

-----  
VISUALIZZAZIONE NOVEMBRE 2007

## INDICE

**PARTE PRIMA  
DISPOSIZIONI GENERALI**

<b>Capitolo I</b>	<b>REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>Pag.</b>
<a href="#">Art. 1</a>	<a href="#">Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Art. 2</a>	<a href="#">Sportello Unico</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Art. 3</a>	<a href="#">Registro atti autorizzativi delle attività edilizie</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Art. 4</a>	<a href="#">Osservanza del Regolamento Edilizio</a>	<a href="#">6</a>
<b>Capitolo II</b>	<b>COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE</b>	
<a href="#">Art. 5</a>	<a href="#">Definizioni e compiti della Commissione Edilizia Comunale</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Art. 6</a>	<a href="#">Composizione della Commissione Edilizia Comunale</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Art. 7</a>	<a href="#">Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Art. 8</a>	<a href="#">Commissione Edilizia Comunale Integrata</a>	<a href="#">8</a>
<b>Capitolo III</b>	<b>DEFINIZIONI E PARAMETRI</b>	
<a href="#">Art. 9</a>	<a href="#">Definizioni</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">Art. 10</a>	<a href="#">Glossario edilizio</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Art. 11</a>	<a href="#">Glossario urbanistico</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Art. 12</a>	<a href="#">Altezze e distanze</a>	<a href="#">15</a>
<b>Capitolo IV</b>	<b>TIPOLOGIE DI INTERVENTO</b>	
<a href="#">Art. 13</a>	<a href="#">Manutenzione ordinaria (Mo)</a>	<a href="#">19</a>
<a href="#">Art. 14</a>	<a href="#">Manutenzione straordinaria (Ms)</a>	<a href="#">19</a>
<a href="#">Art. 15</a>	<a href="#">Restauro e Risanamento Coservativo (Rr)</a>	<a href="#">20</a>
<a href="#">Art. 16</a>	<a href="#">Restauro scientifico (Rs)</a>	<a href="#">21</a>
<a href="#">Art. 17</a>	<a href="#">Ristrutturazione edilizia (Rie)</a>	<a href="#">21</a>
<a href="#">Art. 18</a>	<a href="#">Ristrutturazione urbanistica (Ru)</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Art. 19</a>	<a href="#">Nuova Costruzione (Nc)</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Art. 20</a>	<a href="#">Demolizione con Ricostruzione (Der)</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Art. 21</a>	<a href="#">Demolizione senza Ricostruzione (De)</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Art. 22</a>	<a href="#">Sopraelevazione integrata (Si)</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Art. 23</a>	<a href="#">Allineamento dei fronti (Al)</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Art. 24</a>	<a href="#">Riconfigurazione delle facciate (Rif)</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Art. 25</a>	<a href="#">Sistemazione dei terreni</a>	<a href="#">24</a>
<a href="#">Art. 26</a>	<a href="#">Mutamento di destinazione d'uso</a>	<a href="#">24</a>
<a href="#">Art. 27</a>	<a href="#">Esemplificazione delle tipologie di intervento</a>	<a href="#">24</a>
<a href="#">Art. 28</a>	<a href="#">Norme particolari</a>	<a href="#">24</a>

**PARTE SECONDA  
PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

<b>Capitolo V</b>	<b>CONCESSIONE EDILIZIA O PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	
<a href="#">Art. 29</a>	<a href="#">Opere soggette a Concessione Edilizia</a>	<a href="#">25</a>
<a href="#">Art. 30</a>	<a href="#">Soggetti aventi titolo a richiedere la Concessione Edilizia</a>	<a href="#">25</a>
<a href="#">Art. 31</a>	<a href="#">Domanda di Concessione Edilizia</a>	<a href="#">26</a>
<a href="#">Art. 32</a>	<a href="#">Documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia</a>	<a href="#">26</a>
<a href="#">Art. 33</a>	<a href="#">Contributi per il rilascio della Concessione Edilizia</a>	<a href="#">28</a>
<a href="#">Art. 34</a>	<a href="#">Istruttoria della domanda di Concessione Edilizia</a>	<a href="#">29</a>
<a href="#">Art. 35</a>	<a href="#">Rilascio della Concessione Edilizia</a>	<a href="#">29</a>
<a href="#">Art. 36</a>	<a href="#">Responsabilità</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">Art. 37</a>	<a href="#">Decadenza, proroga ed annullamento della Concessione Edilizia</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">Art. 38</a>	<a href="#">Deroghe</a>	<a href="#">31</a>
<b>Capitolo VI</b>	<b>AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</b>	
<a href="#">Art. 39</a>	<a href="#">Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia</a>	<a href="#">33</a>
<a href="#">Art. 40</a>	<a href="#">Soggetti aventi titolo a richiedere l'Autorizzazione Edilizia</a>	<a href="#">33</a>
<a href="#">Art. 41</a>	<a href="#">Domanda di Autorizzazione Edilizia</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Art. 42</a>	<a href="#">Documenti a corredo della domanda di Autorizzazione Edilizia</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Art. 43</a>	<a href="#">Istruttoria della domanda di Autorizzazione Edilizia</a>	<a href="#">34</a>

Art. 44	Rilascio dell' Autorizzazione Edilizia	34
Art. 45	Decadenza, rinnovo ed annullamento dell' Autorizzazione Edilizia	35
<b>Capitolo VII</b>	<b>OPERE SOGGETTE A SEMPLICE COMUNICAZIONE</b>	
Art. 46	Opere soggette a semplice comunicazione	36
<b>Capitolo VIII</b>	<b>DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'</b>	
Art. 47	Oggetto della Denuncia di Inizio Attività	37
Art. 48	Presentazione della Denuncia di Inizio Attività	37
Art. 49	Controlli della Denuncia di Inizio Attività	39
Art. 50	Decadenza degli effetti della Denuncia di Inizio Attività	39
Art. 51	Vizi della Denuncia di Inizio Attività	39
<b>Capitolo IX</b>	<b>INTERVENTI URBANISTICI</b>	
Art. 52	Piani Attuativi	40
Art. 53	Redazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata	40
Art. 54	Contenuto della Convenzione	41
Art. 55	Istruttoria dei Piani Attuativi	41
Art. 56	Concessioni Edilizie nell'ambito dei Piani Attuativi	41
Art. 57	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	41
<b>Capitolo X</b>	<b>LAVORI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	
Art. 58	Lavori di interesse pubblico	43

### PARTE TERZA

#### PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

<b>Capitolo XI</b>	<b>NORME SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	
Art. 59	Comunicazione di inizio lavori	44
Art. 60	Allineamenti e quote diverse	44
Art. 61	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	44
Art. 62	Conduzione del cantiere	44
Art. 63	Ritrovamenti archeologici	45
Art. 64	Varianti a Concessioni ed Autorizzazioni	45
Art. 65	Varianti in corso d'opera	45
<b>Capitolo XII</b>	<b>NORME SULLA CONCLUSIONE DEI LAVORI</b>	
Art. 66	Comunicazione di fine lavori	47
Art. 67	Verifica di conformità	47
Art. 68	Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità	48

### PARTE QUARTA

#### PRESCRIZIONI E MODALITA' COSTRUTTIVE

<b>Capitolo XIII</b>	<b>PRESCRIZIONI IGIENICHE ED EDILIZIE</b>	
Art. 69	Classificazione dei locali	49
Art. 70	Caratteristiche dei locali	49
Art. 71	Sottotetti	51
Art. 72	Soppalchi	51
Art. 73	Locali a piano terra	52
Art. 74	Locali seminterrati	52
Art. 75	Locali interrati	52
Art. 76	Salubrità del terreno	52
Art. 77	Isolamento dall'umidità	53
Art. 78	Isolamento termico	53
Art. 79	Isolamento acustico	53
Art. 80	Classificazione delle acque	54
Art. 81	Modalità di scarico delle acque bianche e nere	54
Art. 82	Rifornimento idrico	55
Art. 83	Impianti di scarico interni	55
Art. 84	Quota delle costruzioni in relazione agli scarichi	56
Art. 85	Impianti di sollevamento	57
Art. 86	Impianti elettrici	57
Art. 87	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	57
Art. 88	Impianti speciali	58

**Capitolo XIV ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

<a href="#">Art. 89</a>	<a href="#">Norme generali</a>	<a href="#">59</a>
-------------------------	--------------------------------	--------------------

**Capitolo XV PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

<a href="#">Art. 90</a>	<a href="#">Caratteristiche dei fabbricati</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Art. 91</a>	<a href="#">Centrali termiche</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Art. 92</a>	<a href="#">Autorimesse</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Art. 93</a>	<a href="#">Nulla-osta dei Vigili del Fuoco</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">Art. 94</a>	<a href="#">Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">Art. 95</a>	<a href="#">Impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">Art. 96</a>	<a href="#">Rinvio a leggi speciali</a>	<a href="#">62</a>

**Capitolo XVI PRESCRIZIONI VARIE, DECORO ED ARREDO URBANO**

<a href="#">Art. 97</a>	<a href="#">Verifiche di sicurezza e libretto del fabbricato</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art. 98</a>	<a href="#">Norme di buona costruzione</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art. 99</a>	<a href="#">Aspetto e manutenzione degli edifici</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art. 100</a>	<a href="#">Opere Urgenti e Lavori di Sicurezza</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art. 101</a>	<a href="#">Cassette per corrispondenza e contatori</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Art. 102</a>	<a href="#">Zoccolature</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Art. 103</a>	<a href="#">Antenne radio-televisive</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Art. 104</a>	<a href="#">Elementi aggettanti</a>	<a href="#">65</a>
<a href="#">Art. 105</a>	<a href="#">Coperture</a>	<a href="#">66</a>
<a href="#">Art. 106</a>	<a href="#">Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili</a>	<a href="#">66</a>
<a href="#">Art. 107</a>	<a href="#">Marciapiedi e porticati</a>	<a href="#">66</a>
<a href="#">Art. 108</a>	<a href="#">Recinzioni</a>	<a href="#">66</a>
<a href="#">Art. 109</a>	<a href="#">Arredo urbano</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Art. 110</a>	<a href="#">Mostre, vetrine ed insegne</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Art. 111</a>	<a href="#">Dehors</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Art. 112</a>	<a href="#">Tende aggettanti sullo spazio pubblico</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Art. 113</a>	<a href="#">Zone verdi e parchi</a>	<a href="#">70</a>
<a href="#">Art. 114</a>	<a href="#">Parcheggi</a>	<a href="#">70</a>

**PARTE QUINTA  
DISPOSIZIONI FINALI**

**Capitolo XVII CERTIFICAZIONI, MODULISTICA, SANZIONI E NORME FINALI**

<a href="#">Art.115</a>	<a href="#">Certificazioni</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Art. 116</a>	<a href="#">Certificato di destinazione urbanistica</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Art. 117</a>	<a href="#">Modulistica</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Art. 118</a>	<a href="#">Sanzioni</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Art. 119</a>	<a href="#">Rinvio a disposizioni di legge</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Art. 120</a>	<a href="#">Entrata in vigore del presente Regolamento</a>	<a href="#">73</a>

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capitolo I REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio**

Il regolamento edilizio comunale ha per oggetto l'insieme delle norme da osservare in tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio del Comune, intese come azioni dell'uomo volte a modificare, a tutelare o a riqualificare sia l'ambiente fisico costituito sia quello naturale da salvaguardare.

Il regolamento edilizio è redatto in conformità delle prescrizioni dell'articolo 4 del T.U. delle "Disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e dell'articolo 1, commi 6,7,8,9 e 10 della Legge 21 dicembre 2001 n° 443, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché, ai fini dei contenuti, delle previsioni della legge urbanistica regionale e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, inerenti le attività edilizie, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, l'igiene urbana e del territorio, l'antiquamento, la salvaguardia dell'ambiente edificato e di quello naturalistico, la tutela delle risorse essenziali del territorio comunale.

Il regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 26.

Il regolamento edilizio è ispirato

- a criteri di snellezza delle procedure autorizzative;
- al principio della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, autocertificazioni di conformità e adempimenti per l'agibilità degli edifici, in quanto considerati soggetti operanti in funzione del pubblico interesse;
- alla chiarezza e tempestività della fase istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale

Il Regolamento Edilizio disciplina:

- a) i procedimenti amministrativi riguardanti gli atti preordinati e conseguenti alle attività edilizie, secondo i principi dell'interesse generale, della trasparenza e dell'efficienza della pubblica amministrazione, da osservarsi da parte del Comune e dei soggetti pubblici e privati interessati, in conformità alle norme del citato T.U.;
- b) la previsione, la composizione, la costituzione, il funzionamento e i compiti della commissione edilizia comunale, nonché l'individuazione dei casi in cui il relativo parere è obbligatorio, ovvero facoltativo o non dovuto in quanto sostituito da quello dell'Ufficio, in sede istruttoria;
- c) le modalità di compilazione dei progetti edilizi, in relazione alla completezza degli elaborati grafici e descrittivi indispensabili, nonché le modalità di presentazione delle istanze, della documentazione tecnica allo sportello unico dell'edilizia, costituito presso il Comune, ai sensi dell'articolo 5 del T.U.;
- d) le caratteristiche di qualità costruttive dei fabbricati, il loro decoro edilizio ed architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;
- e) i requisiti igienico-sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia del suolo, sottosuolo e dell'atmosfera;
- f) i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni, il libretto degli edifici, le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi esecutive delle opere, la cautela da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti in generale, in conformità di quanto prescritto dalla Parte II del T.U. (DPR n° 380/2001) relativa alle norme tecniche edilizie;
- g) le modalità costruttive, manutentive e d'uso di: recinzioni, spazi interposti tra edifici e spazi pubblici, parchi e giardini, numeri civici, strade e aree pubbliche e di uso pubblico, alberature stradali, arredo

urbano, monumenti e aree storiche, decoro delle facciate e quant'altro costituente ambiente urbano e naturale del territorio comunale;

- h) il necessario raccordo tra le norme costruttive-edilizie del presente regolamento edilizio e quelle costruttive-urbanistiche degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, del Comune;

Il Regolamento Edilizio, inoltre, individua e definisce i sistemi di verifica e di controllo del rispetto del giusto procedimento e delle regole comportamentali, anche attraverso l'applicazione di misure sanzionatorie.

### **Art. 2 - Sportello Unico**

Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia e allo Sportello unico per le attività produttive disciplinato dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 447 e successive modificazioni.

Il Comune, attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche, sono presentate allo sportello unico per le attività produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo Sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate del Comune.

Le richieste di atti abilitativi e le denunce di inizio attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.

Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

Lo sportello unico verrà attuato entro un anno dall'entrata in vigore del Testo Unico (D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) nella Regione Siciliana; le modalità di attuazione saranno meglio specificate in opportuno regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

### **Art. 3 - Registro atti autorizzativi delle attività edilizie**

Al fine di avere un quadro conoscitivo completo delle attività edilizie legittimamente autorizzate e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio ricadente in ambito comunale, gli estremi e i dati tecnici più significativi di tutti i relativi atti autorizzativi, espressi o taciti, accorpati per tipologia degli atti relativi all'ultimo decennio, vanno riportati in apposito registro, da aggiornarsi con cadenza almeno bimestrale, di libera consultazione.

Per avere un permanente governo delle azioni di trasformazione del territorio comunale, gli atti autorizzativi delle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali, vanno graficizzati su supporti informatici, con particolare campitura, sulle planimetrie in scala 1:1.000 – 1:2.000, rappresentative dello stato dei luoghi nonché della distribuzione e consistenza dell'edificato. Tale planimetria, con aggiornamento almeno semestrale, è di libera consultazione.

### **Art. 4 - Osservanza del Regolamento Edilizio**

L'osservanza del Regolamento Edilizio, a tutela dell'interesse pubblico, è imposta mediante l'adozione di ordinanze e con l'applicazione delle sanzioni di legge o di quelle eventualmente specificate dal regolamento medesimo.

## **Capitolo II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **Art. 5 - Definizione e compiti della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia Comunale è organo di indirizzo e di consulenza nelle materie attribuite alla sua competenza. Essa, in particolare, esprime parere sulla conformità degli interventi proposti alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali ed al Regolamento Edilizio.

La Commissione esprime parere preventivo consultivo in ordine ai profili igienico sanitari ed agli aspetti architettonici degli interventi edilizi sottoposti al suo esame, anche ai fini del miglioramento della qualità urbana, della salvaguardia dei valori naturali e culturali del territorio comunale e dello sviluppo sostenibile del territorio medesimo.

Il parere della Commissione Edilizia Comunale è obbligatorio relativamente:

- alle concessioni edilizie e loro varianti, nonché ai provvedimenti di autotutela o di secondo grado che incidono sui titoli concessori o abilitativi già rilasciati;
- ai progetti di trasformazione e riconfigurazione delle facciate di fabbricati prospicienti su suoli pubblici, nonché visibili dalla pubblica via;
- ai progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Gli altri progetti sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale solo quando comportano una significativa e rilevante trasformazione del territorio comunale.

#### **Art. 6 - Composizione della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia Comunale è nominata con Determina Sindacale ed è composta, oltre che dal Sindaco, da:

##### **A – COMPONENTI DI DIRITTO:**

- l'Assessore all'Urbanistica;
- l'Assessore ai Lavori Pubblici;
- il Dirigente del Settore di Pianificazione ed Edilizia Privata;
- il Dirigente del Servizio Affari generali;
- il Dirigente del Servizio di Edilizia Privata;
- il Dirigente dell'Ufficio Qualità urbana.

##### **B – COMPONENTI DESIGNATI:**

- un architetto designato dal Sindaco fra una terna proposta dall'Ordine degli Architetti;
- un ingegnere designato dal Sindaco fra una terna proposta dall'Ordine degli Ingegneri;
- un geometra designato dal Sindaco fra una terna proposta dal Collegio dei Geometri;
- un avvocato designato dal Sindaco su una terna proposta dall'ordine professionale;
- un geologo designato dal Sindaco su una terna proposta dall'ordine professionale;
- tre professionisti esperti scelti dal Sindaco, in base al loro curriculum scientifico e professionale, di cui uno indicato al Sindaco dai gruppi di minoranza del Consiglio Comunale.

Al segretario ed a ciascun componente della Commissione, tanto di diritto quanto designato, spetta un gettone di presenza per ogni riunione, nella misura fissata dalla Giunta Municipale.

Ai componenti dipendenti dell'Amministrazione Comunale il gettone di presenza spetta solo nel caso in cui i lavori della Commissione si svolgano, anche parzialmente, al di fuori dell'orario di lavoro e non siano altrimenti retribuiti.

I componenti designati restano in carica per la durata del mandato del Sindaco, ma mantengono i poteri connessi alla carica sino alla nomina dei nuovi componenti.

Ciascun componente può essere rinominato una sola volta.

Il componente, che cessa dall'Ufficio prima della scadenza, viene sostituito sempre mediante nomina sindacale ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

I componenti designati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza, su segnalazione del Presidente della Commissione Assessore all'Urbanistica ed udito l'interessato, è dichiarata dal Sindaco il quale procede contestualmente alla nomina del nuovo componente in sostituzione del precedente con la procedura di cui al punto B).

#### **Art. 7 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia Comunale, salvo quanto previsto ai commi seguenti, è convocata e presieduta dall'Assessore all'Urbanistica. In caso di sua assenza, svolge la funzione di Presidente l'Assessore ai Lavori Pubblici, fermo restando, tuttavia, il potere di convocazione in capo al solo Assessore all'Urbanistica.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un Funzionario del Comune incaricato dal Presidente della Commissione.

Il Sindaco resta sempre titolare del potere di convocazione e, se presente alle sedute, svolge le funzioni di Presidente.

La Commissione si riunisce nella Sede Comunale, presso i locali del Settore Pianificazione ed Edilizia Privata almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente, inviata anche a mezzo telefax, e-mail o telegramma.

L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili prima di ciascuna seduta.

Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno tre componenti di diritto, tra i quali sono compresi il Presidente ed almeno un Tecnico, e tre componenti designati. Le decisioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti; in caso di parità prevale il voto del presidente.

La Commissione esprime parere sui progetti definiti all'art. 5, esaminati secondo l'ordine di ricevimento. Il Presidente, su richiesta, valutata l'esigenza rappresentata in apposita istanza, può modificare l'ordine del giorno.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da loro elaborati o da società o associazioni professionali di cui siano componenti o consulenti o alla cui esecuzione siano comunque interessati.

La Commissione ha facoltà di sentire qualora richiesto, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate.

Delle adunanze della Commissione Edilizia Comunale viene redatto verbale firmato da tutti i componenti presenti alla seduta. Il Segretario, inoltre, appone sugli elaborati di progetto la dicitura: "*Esaminato nella seduta del ..... Verbale N.....con parere.....*". Gli elaborati di progetto vengono firmati dal Presidente e da due componenti designati.

#### **Art. 8 - Commissione Edilizia Comunale Integrata**

La Commissione Edilizia Comunale, ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale 24 luglio 1997 n° 25 ed all'articolo 4 delle Legge Regionale 2 settembre 1998 n° 21, quando è chiamata ad esprimere parere per il rilascio delle concessioni edilizie concernenti interventi di edilizia economica e popolare, nonché residenziale pubblica, convenzionata od agevolata, è integrata da:

- a) un perito industriale designato dal Sindaco fra una terna proposta dal Collegio dei Periti;
- b) un rappresentante dell'Ufficio di Igiene e Sanità pubblica;
- c) un rappresentante del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco ove occorresse il parere obbligatorio di tale Ufficio.

Nel caso di esame di piani di lottizzazione, di piani particolareggiati, di piani attuativi, la suddetta commissione verrà integrata con il seguente rappresentante:

- n. 1 agronomo designato dal Sindaco fra una terna proposta dall'Ordine degli agronomi.

Alla Commissione Edilizia Comunale, così integrata, si applicano in quanto compatibili le norme sulla composizione e sul funzionamento contenute agli articoli 6 e 7, nonché quelle contenute all'articolo 10 comma 2° e 3° della citata Legge Regionale n° 25/1997.

La Commissione Edilizia Comunale, ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale 24 luglio 1997 n° 25 ed all'articolo 4 delle Legge Regionale 2 settembre 1998 n° 21, quando è chiamata ad esprimere parere per il rilascio delle concessioni edilizie concernenti interventi di edilizia economica e popolare, nonché residenziale pubblica, convenzionata od agevolata, è integrata da un perito industriale designato dal Sindaco fra una terna proposta dal Collegio dei Periti.

### **Capitolo III**

#### **DEFINIZIONI E PARAMETRI**

##### **Art. 9 - Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del Regolamento Edilizio si assumono le seguenti definizioni:

- Edificio

Si dice "edificio" qualsiasi costruzione coperta e isolata da via o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzioni di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia, se multipiano, almeno una scala autonoma.

- Unità edilizia

E' l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

- Unità immobiliare

E' l'insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente.

- Edificio residenziale

E' un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della Superficie Utile dell'unità edilizia; mentre la restante parte della Superficie Utile può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché ad esse compatibili.

- Edificio unifamiliare

E' un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata anche in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale. Ai sensi dell'articolo 9 comma 1° lett. d) della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento (sempre ché non abbia caratteristiche di lusso).

- Sagoma

E' la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali o curve, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso.

- Facciata o fronte

E' la parete esterna di una costruzione delimitata, alla base, dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed, al colmo, dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

- Area di pertinenza urbanistica

E' quella parte di superficie fondiaria di una costruzione, asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale essa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia. Per le unità edilizie realizzate prima della Legge n° 1150/1942, l'area di pertinenza coincide con quella individuabile in base a ricognizione catastale riferita al Catasto di primo impianto. L'area di pertinenza, così definita, è intesa in senso strettamente urbanistico e prescinde da ogni considerazione inerente la proprietà. Essa pertanto, ove successivamente al provvedimento autorizzativo od al Catasto di primo impianto sia stata, anche solo in parte, frazionata e ceduta a terzi, continua a costituire pertinenza dell'unità edilizia originaria, sempre che non sia stata utilizzata per la costruzione di un nuovo edificio. In tale ultimo caso, viceversa, essa sarà ormai divenuta e considerata pertinenza della nuova costruzione, con la conseguenza che l'area asservita all'unità edilizia originaria rimarrà decurtata da questa sua parte.

- Ciglio della strada

E' la linea di limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

- Area cortiliva

E' la superficie scoperta di una o più unità edilizie, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed, a tale scopo, attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quinto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

- Pertinenza edilizia

E' quel manufatto di dimensioni modeste e ridotte rispetto all'edificio cui inerisce che, essendo oggettivamente privo di individualità ed autonomia, è posto in rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi puramente ornamentali.

- Porticato

E' una porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura. Esso è valutato solamente nel calcolo dell'indice di sfruttamento fondiario (*Isf*) e del rapporto di copertura (*Rc*) come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

- Loggia

E' uno spazio coperto, posto su un piano superiore al piano terra, aperto almeno su un lato, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità.

- Veranda

E' una loggia chiusa da vetrate. Essa può essere utilizzata come "giardino d'inverno" e la sua realizzazione deve rispettare il decoro urbano e l'uniformità del prospetto.

- Tettoie e pensiline

Sono elementi orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura di spazi scoperti di una costruzione.

- Balcone

E' un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto sostenuto da mensole o a sbalzo.

- Terrazza

E' un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti e costituente superficie accessoria se fruibile da locali abitabili.

- Lastrico solare

E' la copertura piana di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

- Arredi per spazi esterni

Sono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti, poste a debita distanza dalla costruzione principale, ed in particolare:

- a) gazebo: si definisce gazebo una costruzione aperta, in legno o in metallo, priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie non superiore a mq.25,00 ed altezza non superiore a m.3,00;
- b) pergolato: si definisce pergolato una impalcatura in legno o in metallo, a sostegno di viti od altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file, ed orizzontali o a volta di superficie non superiore a mq.25,00 ed altezza non superiore a m.3,00.

Tali costruzioni vanno in ogni caso valutate nel calcolo dell'indice di sfruttamento fondiario (*Isf*) come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Nelle aree ove non fosse presente l'indice di sfruttamento fondiario (*Isf*) è consentito l'utilizzo di costruzioni ornamentali nella misura massima prescritta ai punti a) e b);

- Chiosco

E' una costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq.30,00 e di altezza non superiore a m.3,00, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

- Struttura precaria

E' un manufatto generalmente prefabbricato e smontabile, destinato a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo per un periodo massimo di sei mesi, salvo periodi più lunghi per comprovate e motivate esigenze.

- Spazi interni scoperti

Sono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

- a) patio: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;
- b) cortile: area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio) fabbricati accessori e recinzioni (cortile chiuso); è destinato essenzialmente ad

illuminare ed aerare i locali (abitabili e di servizio), e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale e/o veicolare, parcheggio ecc.). Il cortile si dice aperto se confina, anche per un breve tratto, con una strada od un altro spazio pubblico o privato.

Nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione di edifici, il cortile deve avere una superficie minima pari ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti dell'ambito e la normale minima non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza della parete che la fronteggia ed in ogni caso non minore di m.5,00.

Nel caso di nuove costruzioni, fermo restando il rapporto di superficie di 1/4, la normale minima non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza massima prevista per la zona ed in ogni caso non inferiore a m.6,00. L'altezza di ciascuna parete, per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del suddetto rapporto, sarà misurata a partire dalla quota di calpestio del cortile.

E' possibile la realizzazione di logge e balconi a sbalzo, ma in tal caso la normale minima di cui sopra deve essere calcolata rispetto al punto di maggiore sporgenza degli stessi, e la superficie minima da rispettare deve essere calcolata escludendo dal computo la parte di superficie coperta dalle proiezioni dei balconi.

- c) *chiostrina*: spazio interno di superficie minima superiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti circostanti, con una normale minima, davanti ad ogni finestra, non inferiore a m.4,00.

Le chiostrine possono servire esclusivamente per diretta aerazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi.

Anche per le chiostrine è possibile la realizzazione di logge e balconi a sbalzo, purché siano previsti seguendo gli stessi criteri indicati per i cortili.

- d) *cavedio*: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq.0,65 e sul quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

- *Dehors*

E' uno spazio pubblico esterno ed antistante un esercizio commerciale (bar, ristorante, ecc.) destinato al ristoro ed occupato, per un periodo limitato di tempo, da strutture precarie per la protezione dello stesso dagli agenti atmosferici

## Art. 10 - Glossario edilizio

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici si assumono le seguenti definizioni e parametri:

- *Superficie utile (Su)*

La Superficie Utile abitabile di un'unità edilizia, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n° 10/1977, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

La Superficie Utile, espressa in metri quadrati, si calcola al netto delle murature, pilastri, tramezzi, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre.

- *Superficie non residenziale (Snr)*

Detta anche Superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati e sempre ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n° 10/1977, è data dalla somma di tutte le superfici destinate a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ovvero:

- tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- tutti i locali o volumi per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi ed in ogni caso per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato o al piano seminterrato;
- i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto;
- spazi o locali per autorimesse, singole o comuni, nel piano interrato o nel piano seminterrato, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari. Se tali locali sono fuori terra, con le condizioni ed i limiti di cui all'ultimo comma del presente articolo;
- gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- i balconi, le terrazze, le logge e le verande e simili spazi aperti;
- un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a mq.4,00;
- i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

- Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva di un'unità edilizia o immobiliare, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n° 10/1977, è una misura convenzionale, che dipende dalla superficie utile e dalla superficie non residenziale, come definite rispettivamente ai punti precedenti e che si calcola applicando la seguente formula:  $Sc = Su + 0,6 Snr$ .

- Superficie lorda (Sl)

Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti.

- Superficie lorda ammissibile (Sla)

Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda complessiva ammissibile, al netto dei vani tecnici, scale, ascensori, cavedii etc., ricavata dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati.

La superficie lorda ammissibile viene utilizzata ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale.

- Volume lordo complessivo di un edificio (Vlc)

Espresso in metri cubi, ai fini del calcolo degli oneri, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di piano è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso. L'altezza del piano è data dalla distanza fra il piano di calpestio e l'estradosso del proprio piano di copertura. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta), l'altezza è misurata tra il piano di calpestio ed il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

- Luci e vedute

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente Regolamento Edilizio, anche da quelle del Codice Civile.

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce, ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, diretto, obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non costituisce servitù.

- Pareti finestrate e prospicienti

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi del punto precedente.

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano.

- Piani interni

Lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:

- piano interrato: il piano che si sviluppa prevalentemente al di sotto del livello del marciapiede o del terreno circostante, come risulta dal progetto, ed il cui soffitto abbia, in ogni suo punto, quota non superiore a m.0,80 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante;
- piano seminterrato: il piano che si sviluppa in parte al di sotto del livello del marciapiede o del terreno circostante, come risulta dal progetto, ed avente il soffitto posto ad una quota non superiore a m.1,50 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante, ed il pavimento posto ad una quota più bassa di oltre m.1,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante;
- piano terra: il piano il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto, a quota compresa fra - m.1,00 e + m.1,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante, come risulta dal progetto;
- piano rialzato: il piano il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto, a quota superiore di m.1,00 rispetto a quella del marciapiede o del terreno circostante come risulta dal progetto approvato;
- piano in elevazione: il piano che si sviluppa al di sopra del piano terra o del piano rialzato.

- Parti che non costituiscono superficie o volume

Non entrano nel computo della superficie lorda, ai fini dell'applicazione degli indici, e del volume lordo complessivo ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione:

- a) la superficie e la parte di volume del piano interrato o del piano seminterrato se costituente Snr;
- b) negli edifici costituenti attrezzature sanitarie o alberghiere, la superficie e la parte di volume di un piano interrato o seminterrato, anche se costituiti da locali abitabili, purché rappresentino pertinenze o locali accessori dell'edificio soprastante e purché siano rispettate le condizioni di cui ai successivi articoli 69, 73 e 74, per un massimo di un piano sotto il livello del terreno;
- c) i porticati, le logge e le verande; tranne che si presentino chiuse su tre lati e con profondità superiore a m.3.00;

- d) le tettoie, le pensiline, i gazebo e i pergolati;  
porticati, logge, verande e tettoie sono detraibili per ogni piano nella misura massima del 40% della superficie lorda di piano;
- e) i balconi e le terrazze;
- f) le parti comuni edificate strettamente necessarie a contenere impianti tecnici ad esclusivo servizio della costruzione quali vani contatore, caldaia ed autoclave, scale e vano ascensore, nonché le canne fumarie e di ventilazione;
- g) i sottotetti praticabili relativamente alle parti aventi altezza interna minima inferiore a m. 2.40;
- h) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;

Non entra infine nel computo della superficie lorda, ai fini dell'applicazione degli indici, la superficie edificata al piano terra destinata al soddisfacimento della misura minima di parcheggi fissata dall'articolo 2 della Legge 24 marzo 1989 n° 122, a condizione che:

- tale superficie edificata, sia legata da vincolo pertinenziale con le singole unità immobiliari di cui è composto l'edificio e tale vincolo sia trascritto secondo le forme di legge nei registri della Conservatoria Immobiliare.

A tal fine, già in sede di rilascio della concessione edilizia, l'istante sarà obbligato ad indicare in progetto il vincolo di destinazione e l'asservimento, alla singola unità immobiliare di tali superfici lorde edificate.

Qualora le superfici lorde edificate, non fossero sufficienti a garantire la misura minima fissata dall'articolo 2 della Legge n° 122/1989 per tutte le unità immobiliari di cui è composto l'edificio, sarà necessario destinare a pertinenza delle rimanenti unità immobiliari gli spazi esterni all'edificio.

### **Art. 11 - Glossario urbanistico**

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono le seguenti definizioni e parametri:

- Superficie territoriale (St)

espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;

- Perimetri dei comparti urbanistici di intervento

I perimetri dei comparti urbanistici di intervento sono graficamente individuati dal PRG con carattere prescrittivo.

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al Comparto di intervento, qualora le indicazioni grafiche del PRG riguardanti il perimetro e le eventuali suddivisioni interne del comparto di intervento in sub-comparto, cadano in prossimità, ma non coincidano perfettamente con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione devono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò comporti la modifica degli altri elementi prescrittivi indicati nella scheda norma contenuta nel piano regolatore generale.

- Area tessuto

Sono definite aree tessuto le parti urbane consolidate, costituite dall'aggregazione di edifici e dei relativi spazi di pertinenza, riconducibili a regole omogenee di impianto, di suddivisione del suolo, di disposizione e di rapporto con i tracciati viari.

- Comparti di intervento

Le porzioni di territorio alle quali il PRG assegna trasformazioni non marginali dello stato dei luoghi, sono articolate in differenti "Comparti di intervento"; che costituiscono le aree sottoposte o da sottoporre a progettazione unitaria. Per essi il PRG detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche consentite e le relative caratteristiche dimensionali e tecniche.

Ciascun "Comparto di intervento" può essere dal PRG suddiviso in unità minime di attuazione, denominate sub-comparti.

- Schede Norma

I comparti di intervento sono disciplinati da una scheda normativa denominata "scheda norma" che, con elaborati scritti e grafici, costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione. La

scheda norma fornisce prescrizioni e criteri per la redazione dei progetti all'interno dei comparti di intervento e in particolare definisce:

- la zona di concentrazione volumetrica (ZCV), cioè la parte del comparto di intervento o del comparto in cui deve essere concentrata la potenzialità edificatoria ammissibile;
  - l'area di cessione, cioè la superficie da cedere gratuitamente al Comune finalizzata generalmente alla realizzazione dei servizi pubblici a standard e della viabilità.
- Superficie fondiaria  
Espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  - Lotto minimo di intervento  
Espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
  - Superficie coperta  
Espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, compresi i porticati, logge e verande, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;
  - Rapporto di copertura (Rc)  
E' il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.
  - Superficie permeabile  
La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua Superficie fondiaria che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.  
Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura convenzionale del 50%.  
Lo strumento urbanistico fissa, a seconda della zona e dell'uso, l'indice, il rapporto minimo di permeabilità o l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla Superficie permeabile nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile, dotazione che comunque non deve risultare inferiore ad un albero ogni mq.100.
  - Indice di permeabilità (Ip)  
L'indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria.

## **Art. 12 - Altezze e distanze**

- Altezza del fronte  
Espressa in metri, è data dalla differenza fra la quota media della linea di terra e la quota dell'estradosso del solaio di copertura se orizzontale (lastrico solare), o della gronda se a tetto.  
La quota media della linea di terra viene definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada eccetera) o dalla sistemazione esterna come da progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera.  
Il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato o da un Progetto di sistemazione stradale, per più di m.0,50.  
Dalla misura dell'altezza del fronte restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, torrioni copriscale, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.  
Quando il fronte non contiene la linea di gronda, ovvero è delimitato, nella parte superiore, dal profilo di un tetto in pendenza, l'altezza da considerare è data dalla media tra il punto più alto (linea di colmo del fronte adiacente) e il punto più basso (linea di gronda dell'altro fronte adiacente).
- Altezza di un edificio  
L'altezza di un edificio, è quella maggiore tra tutte quelle relative ai fronti di una costruzione;  
Le altezze massime, di ciascuna zona di piano regolatore generale, sono stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano medesimo.
- Altezza interna di piano  
L'altezza interna di piano è la distanza tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi e di eventuali canalizzazioni.

Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, si considera la media aritmetica fra il punto più alto e il punto più basso, escludendo quelle parti del locale che eventualmente presentassero un'altezza inferiore a m. 2,40, che in tal caso viene considerata l'altezza più bassa.

• Misura della distanza

La distanza di un edificio da un altro edificio o da un confine considerato è la misura della linea che congiunge i due punti più vicini, in modo ortogonale, posti rispettivamente sui due prospetti che si fronteggiano, oppure sul confine considerato, non tenendo conto di eventuali balconi o pensiline a sbalzo entrambi ove inferiori a m.1,20.

Le misure delle distanze da considerare sono:

- distanza da un confine di proprietà,
- distanza da una strada,
- distanza da un altro edificio.

• Distanza da un confine di proprietà

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dai confini non deve essere inferiore ad 1/3 dell'altezza massima prevista per la zona ed, in ogni caso, non minore di m.5,00.

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate in aggiunta sono:

- m. 5,00 per pareti finestrate;
- m. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

In caso diverso è consentito costruire sul confine, solamente la pertinenza edilizia della dimensione massima di mq.10 e di altezza utile non superiore a m.2,20. anche in deroga alle disposizioni sulle distanze da un altro edificio di seguito indicate, ma mai al di sotto del limite fissato dal Codice Civile.

In tutti gli altri casi, è consentito costruire sul confine solo in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di Concessione Edilizia.

La distanza può essere ridotta fino a m.2,00, in caso di costruzioni temporanee, costruzioni di arredo urbano, campi per attività sportive e ricreative, piscine pertinenziali, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza.

• Distanza dalle strade

I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza di specifiche indicazioni nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, la distanza degli edifici dalle strade, in conformità alle prescrizioni del Codice della strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione approvato con Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n° 495, dovrà essere per i diversi tipi di strada:

A. Autostrade:

- m.60,00 fuori dai centri abitati (m.5,00 per le recinzioni);
- m.30,00 nei centri abitati (m.3,00 per le recinzioni).

B. Strade extraurbane principali:

- m.40,00 fuori dai centri abitati (m.5,00 per le recinzioni);

C. Strade extraurbane secondarie:

- m.30,00 fuori dai centri abitati (m.3,00 per le recinzioni);

D. Strade urbane di scorrimento:

- m.20,00 nei centri abitati (m.2,00 per le recinzioni).

E. Strade urbane di quartiere:

- Nei centri abitati, salvo quanto prescritto per le zone di tipo "C", ai sensi del comma 3, art. 9, D.I. 1444/68 e quanto indicato all'art. 110 delle N.T.A., non sono stabilite distanze minime dal confine ai fini della sicurezza della circolazione stradale.

F. Strade locali e altre strade non classificate:

- m.10,00 fuori dai centri abitati (m.3,00 per le recinzioni);
- Nei centri abitati, salvo quanto prescritto per le zone di tipo "C", ai sensi del comma 3, art. 9, D.I. 1444/68 e quanto indicato all'art. 110 delle N.T.A., non sono stabilite distanze minime dal confine ai fini della sicurezza della circolazione stradale.

Si applica il Decreto del Presidente della Regione Siciliana 14 dicembre 1971 "Distanze minime a protezione delle strade regionali da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati". Per le sole recinzioni, aventi le caratteristiche contemplate all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi vive anche a carattere stagionale e siepi morte in legno di altezza non superiore a m.1,00), la distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati può essere ridotta fino a m.1,00.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m.6,00.

Nel caso di una zona ferroviaria, le distanze dalla zona o dal binario ferroviario, in conformità agli articoli 49 e 50 del Decreto Presidente della Repubblica n° 753/1980, da rispettare sono:

- m.40,00 fuori dai centri abitati;
- m.30,00 nei centri abitati.

• Costruzioni a filo stradale

Nelle zone di PRG ove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono la possibilità di edificare a filo stradale, le altezze massime degli edifici sono regolate in base alle larghezze stradali:

- per strade di larghezza da m.6,00 a m.10,00 l'altezza massima non può essere superiore a  $m.6 + \frac{1}{3}$  della larghezza effettiva della strada;
- per strade di larghezza da m.10,01 a m.16,00 l'altezza massima non può essere superiore a  $m.10 + \frac{1}{2}$  della larghezza effettiva della strada;
- per strade di larghezza superiore a m.16,00 l'altezza massima non può essere superiore a  $m.16 + \frac{1}{4}$  della larghezza effettiva della strada.

Nel caso di strade in pendenza, l'altezza massima è riferita al punto mediano del prospetto, purché la differenza fra le altezze prese agli estremi della costruzione non superi i m.1,50.

Per costruzioni ad angolo fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore ampiezza è ammessa anche sulla strada più stretta per un risvolto non superiore a m.8,00.

Nelle strade di larghezza inferiore a 6,00 m. è vietata la costruzione di balconi aggettanti; nel caso di strade di larghezza superiore ai 6,00 m. è consentita la realizzazione di balconi posti ad un'altezza non inferiore di 3,60 m. dal piano del marciapiede sopraelevato o di 4,50 m. dal piano stradale (nel caso sia assente il marciapiede) ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 50 cm dal bordo del marciapiede; l'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno od all'intradosso della soletta, in assenza di mensole; la sporgenza dei balconi non potrà superare 1,20 m. per le strade di larghezza inferiore a 10,00 m. e 1,50 m. per le strade di larghezza superiore.

Potrà superarsi l'altezza consentita per le diverse larghezze stradali, costruendo in ritiro un solo piano attico, a condizione che sia arretrato dal filo esterno della costruzione di una distanza pari all'altezza del piano attico stesso e purché l'altezza complessiva non superi quella massima stabilita dagli strumenti urbanistici generali e particolari.

• Distanza fra edifici

La distanza minima fra le costruzioni non deve essere inferiore ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza massima prevista per la zona ed, in ogni caso, non inferiore a m.10,00, salvo il caso in cui le costruzioni sorgano in aderenza e fatte salve le distanze maggiori dovute ad edifici preesistenti.

Inoltre, la distanza minima di m.10,00, qualunque sia l'altezza prevista per la zona, può essere consentita nel caso che:

- gli edifici si fronteggino per un fronte non superiore a m.12,00;
- si tratti di pareti non finestrate.

Negli interventi di sopraelevazione si dovrà tenere conto di tali parametri, per cui è possibile costruire un solo piano attico in arretramento per il soddisfacimento dei limiti di distanza tra fabbricati.

In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al Comparto di intervento.

• Riduzione delle distanze

I valori minimi di distanza di cui ai precedenti commi, per quanto di competenza comunale e mai al di sotto dei limiti previsti dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti esclusivamente a criteri di pubblico interesse, quali:

- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;

- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- costruzioni precarie;
- opere di arredo urbano;
- opere indispensabili per i fini della protezione civile.

## **Capitolo IV**

### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

#### **Art. 13 - Manutenzione ordinaria (Mo)**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Essi sono in particolare:

a) relativamente alle opere di finitura:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi alle facciate, quali la sostituzione e il rifacimento degli intonaci e la riparazione dei paramenti fatiscenti, compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, ripresa degli stucchi, ecc.) senza alterazione dei materiali e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti di grondaie e canne fumarie; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;

b) relativamente agli impianti tecnologici:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti: idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale esistenti; tutto ciò a condizione che non ne derivi lo spostamento di locali esistenti o la realizzazione di nuovi locali o manufatti.
- per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici, oltre a quelli specificati nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977 n° 1918.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio. Essi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

#### **Art. 14 - Manutenzione straordinaria (Ms)**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare modo sono opere di manutenzione straordinaria:

a) lavori volti all'esecuzione di opere quali:

- la riparazione o il rifacimento di tompagni esterni, a parità di forma, dimensione ed ubicazione;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) ogni opera tesa a restituire all'originaria funzione statica di singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici, quali:
- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'articolo 1 della Legge 5 marzo 1990 n° 46, mancanti o per integrare quelli esistenti, compresi quelli relativi alle energie rinnovabili (pannelli solari etc.) alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
  - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
  - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti, purché non siano alterati i profili altimetrici delle coperture;
  - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità immobiliare, purché non siano alterati i profili altimetrici delle coperture;
- d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
- realizzazione o rifacimento delle recinzioni, muri di cinta e cancellate, ad eccezione dei fondi rustici e nel rispetto dell'articolo 13 della Legge Regionale n° 37/1985;
  - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone e nel rispetto dell'articolo 13 della Legge Regionale n° 37/1985;
  - realizzazione o rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli; realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compresa la realizzazione di scale o botole interne;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende ed insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- h) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità, superfetazioni etc.

Sugli immobili vincolati ex articolo 2 Decreto Legislativo. 29 ottobre 1999 n° 490 e/o sottoposti a tutela o salvaguardia e/o d'interesse storico e/o ambientale, le trasformazioni di adeguamento funzionale anche se limitate e contenute entro la manutenzione straordinaria, devono uniformarsi alle modalità prescritte rispettivamente per il restauro e risanamento conservativo.

Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie di restauro e risanamento conservativo;

La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio, ad esclusione degli edifici vincolati a restauro scientifico.

#### **Art. 15 - Restauro e Risanamento Conservativo (Rr)**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- a) il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi che costituiscono l'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- b) restauro e ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;

- c) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo parziale degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori all'interno della sagoma dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) il ripristino d'aperture per finestre e porte sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata dall'intervento, nonché la realizzazione di piccole aperture per esigenze igieniche e di aerazione solo sui fronti non prospicienti percorsi pubblici;
- e) restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari e documentati;
- f) demolizioni di parti incongrue, utili ad assicurare condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti cortilive interne e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali;
- g) eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Le trasformazioni, consistenti nel restauro e risanamento conservativo, devono essere possibilmente progettate relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori può, tuttavia, avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente ivi compreso quello storico censito dal piano regolatore generale e ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico.

#### **Art. 16 - Restauro scientifico (Rs)**

Tale intervento consiste in un insieme sistematico di opere che, sulla base di una attenta analisi storico critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione sostanziale, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato anche mediante cambio di destinazione d'uso, che potrà essere consentito solo se rispettoso delle caratteristiche tipo-morfologiche e materiali del bene da tutelare.

Qualora la prescritta analisi storico critica evidenzi porzioni alterate da successiva trasformazione e prive di interesse storico artistico, le corrispondenti parti dell'edificio, possono essere o demolite o trasformate mediante l'utilizzo di tecniche tradizionali o compatibili.

Gli interventi devono riguardare di norma l'intera unità edilizia; sono peraltro ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate con la rimanente parte di edificio.

Tali interventi comprendono espressamente:

- a) il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite, la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari, il restauro di logge e portici reintegrabili nell'organismo architettonico;
- b) il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- c) il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni, con esclusione di frazionamenti e accorpamenti che compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;
- d) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti senza modificare la posizione delle murature portanti e le quote dei solai, delle volte, delle scale, del tetto e dei manti di copertura;
- e) l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti;
- g) il cambio di destinazione d'uso in applicazione dell'articolo 10 della Legge Regionale n° 37/1985 e dell'articolo 6 della Legge Regionale n° 17/1994 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le caratteristiche della zona omogenea di PRG ove ricade l'immobile stesso.

#### **Art. 17 - Ristrutturazione edilizia (Rie)**

Sono interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio, classificabili in due tipologie:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

Sono quegli interventi di recupero del patrimonio edilizio che, seppure privo di importanti elementi

di interesse storico e architettonico, rappresenta per la sua tipologia e per il rapporto con il tessuto edilizio circostante e le aree libere, documento storico della cultura materiale e dello sviluppo insediativo.

Tali interventi comprendono:

- modifiche all'impianto distributivo interno non ricomprese nella manutenzione straordinaria od opere interne;
- spostamento dei piani d'imposta dei solai per l'adeguamento delle altezze utili interne di vani abitabili, senza alterare sostanzialmente i prospetti; i solai lignei o voltati preesistenti dovranno essere sostituiti con solai realizzati con gli stessi materiali e forma;
- ripristino di aperture per finestre e porte, sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata all'intervento. E' ammesso aprire piccole aperture per esigenze igieniche e d'aerazione solo sui fronti non prospicienti percorsi pubblici.
- fusione di unità immobiliari.

b) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Sono invece quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche.

Tali interventi comprendono:

- la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso, in diversa collocazione sul lotto di pertinenza nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, sino ad un massimo di un metro, senza modificare l'inclinazione delle falde e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- lo spostamento dei piani d'imposta dei solai per l'adeguamento delle altezze utili interne di vani abitabili, anche modificando la posizione delle aperture nei prospetti, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- la demolizione e la ricostruzione dell'edificio nella medesima posizione con la medesima volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche in deroga alle distanze tra i fabbricati;
- frazionamento di unità immobiliari.

**Art. 18 - Ristrutturazione urbanistica (Ru)**

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.

Le finalità della ristrutturazione urbanistica, anche ai fini degli incentivi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, sono:

- la razionalizzazione del parcellario;
- il riordino planovolumetrico e funzionale dell'edificato, nonché il risanamento igienico-edilizio ed il ripristino degli edifici;
- il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale delle attrezzature e dei servizi.

Gli incrementi delle superfici lorde ammissibili, nei limiti delle Norme Tecniche di Attuazione per i piani particolareggiati oggetto di ristrutturazione urbanistica, devono garantire un aumento delle aree verdi pubbliche e la realizzazione di corridoi di connessione con le zone verdi circostanti, la realizzazione di aree e percorsi pedonali e ciclabili, l'accessibilità con mezzi pubblici e una sufficiente dotazione di parcheggi.

**Art. 19 - Nuova Costruzione (Nc)**

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuovi edifici, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, ed in particolare:

- costruzioni su aree non edificate;
- ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- ampliamenti di edifici esistenti.

I parametri urbanistici di riferimento per la realizzazione di nuovi edifici così come la quota minima di parcheggi pertinenziali che ad essi deve accompagnarsi, sono stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

#### **Art. 20 - Demolizione con Ricostruzione (Der)**

Sono interventi diretti alla sostituzione totale dell'unità edilizia esistente, fatiscente o priva di qualità morfo-tipologica, con altra analoga o difforme per tipologia e volume, in conformità alle norme di zona del PRG.

Negli ambiti urbani soggetti a normative particolareggiate o piani attuativi finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, demolizione con ricostruzione deve uniformarsi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici e matrici propri del tessuto di appartenenza, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o degli strumenti attuativi particolareggiati.

#### **Art. 21 - Demolizione senza Ricostruzione (De)**

Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti.

La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

#### **Art. 22 - Sopraelevazione integrata (Si)**

Si definiscono interventi di sopraelevazione-integrata quelli diretti al completamento dell'edificio mediante addizioni verticali che comportino un incremento volumetrico complessivo.

L'intervento di sopraelevazione integrata è ammesso solamente per gli edifici di seguito indicati:

- “palazzo programmato“, ossia quello che manifesta nel suo carattere tipologico e costruttivo un'idea originaria di progetto rimasta incompiuta, testimoniata dalla presenza di alcuni elementi architettonici (quali, ad esempio, le mensole di sostegno di futuri balconi);
- edifici sino ad un massimo di tre livelli fuori terra confinanti con edifici a più piani;

L'intervento di sopraelevazione integrata, deve riguardare l'intera unità edilizia sulla base di un progetto unitario.

La sopraelevazione integrata, negli ambiti urbani soggetti a normative particolareggiate o piani attuativi finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, deve uniformarsi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza, rispettando le Norme Tecniche di Attuazione del PRG o degli strumenti attuativi particolareggiati.

#### **Art. 23 - Allineamento dei fronti (Al)**

Si definiscono interventi di allineamento dei fronti quelli diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio solo parzialmente edificato, mediante addizioni orizzontali che comportino un incremento volumetrico complessivo.

L'allineamento dei fronti è ammesso allo scopo di migliorare la definizione della quinta stradale, entro i limiti fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

L'allineamento dei fronti, negli ambiti urbani soggetti a normative particolareggiate o piani attuativi finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, deve uniformarsi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza, rispettando le Norme Tecniche di Attuazione del PRG o degli strumenti attuativi particolareggiati.

#### **Art. 24 - Riconfigurazione delle facciate (Rif)**

Si definiscono interventi di riconfigurazione delle facciate quelli finalizzati al riallineamento o alla creazione di nuove quinte edilizie che interessino tracciati viari per i quali il PRG preveda l'adeguamento, il recupero o la realizzazione ex novo. Tali interventi possono, in generale, realizzarsi

attraverso ampliamenti volumetrici sull'intera unità edilizia, con organiche addizioni orizzontali e verticali.

Gli interventi di riconfigurazione delle facciate, negli ambiti urbani soggetti a normative particolareggiate o piani attuativi finalizzati alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, devono uniformarsi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza, rispettando le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

#### **Art. 25 - Sistemazione dei terreni**

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo quali ad esempio scavi e rinterri, ad eccezione di quelli riguardanti la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

#### **Art. 26 - Mutamento di destinazione d'uso**

Fatte salve le differenti disposizioni contenute nel PRG ed in particolare quanto previsto dall'articolo 96 delle Norme Tecniche di Attuazione, non è considerato mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante sotto il profilo edilizio ed urbanistico quello che avviene nell'ambito delle stesse destinazioni d'uso principali come definite dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere o senza opere, qualora avvenga fra una destinazione principale ed un'altra, comporta la corresponsione degli oneri concessori.

#### **Art. 27 - Esemplificazione delle tipologie d'intervento**

La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

#### **Art. 28 - Norme particolari**

Per le opere edilizie ricadenti nell'ambito di aree di PRG dotate di specifiche normative sulle le tipologie di intervento di cui ai precedenti articoli, prevalgono le predette disposizioni specifiche.

## **PARTE SECONDA PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

### **Capitolo V CONCESSIONE EDILIZIA O PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 29 - Opere soggette a Concessione Edilizia**

La Concessione Edilizia, con le modalità di cui ai successivi articoli 28 e 29 è richiesta per le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) ogni attività che comporti una perdurante trasformazione quantitativa e qualitativa dell'ambiente e del territorio comunale, indipendentemente dalla realizzazione di opere o manufatti edilizi.
- b) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con l'uso di metodi costruttivi tradizionali, sia con metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- c) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- d) ampliamenti e sopraelevazioni;
- e) opere di ristrutturazione di tipo B e di restauro conservativo, ivi comprese le modifiche ai prospetti dell'edificio;
- f) varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate che incidano sui parametri edilizi o che costituiscano variazione essenziale alla Concessione Edilizia già rilasciata;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale, salvo che si tratti di opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali od opere di interesse statale, essendo in tal caso sufficiente l'accertamento di conformità ai sensi del Decreto Presidente della Repubblica n° 383/1994; ovvero opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Municipale, purché assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'articolo 47 del Decreto Presidente della Repubblica n° 554/1999;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque reflue;
- j) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- k) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- l) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per strutture mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);
- m) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali.

#### **Art. 30 - Soggetti aventi titolo a richiede la Concessione Edilizia**

Hanno titolo a richiedere la Concessione Edilizia, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti dei terzi, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile od un suo legale rappresentante;
- b) Il promissario acquirente sulla base di preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 1645 bis Codice Civile, al quale sia stato trasferito il possesso nonché conferito il potere di chiedere il rilascio della concessione edilizia;
- c) in caso di opere che interessino le parti comuni di edifici condominiali, l'Amministratore del condominio all'uopo autorizzato con delibera assembleare;
- d) il superficario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- e) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- f) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, entro i limiti del proprio diritto;
- g) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontari entro il limiti del proprio diritto;
- h) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti amministrativi o giurisdizionali, quali ad esempio:
  - beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.

- j) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire, e sempreché il proprietario dell'area abbia dato la disponibilità della stessa, e nei limiti dei loro compiti istituzionali.
- k) concessionario di suolo pubblico.

### **Art. 31 - Domanda di Concessione Edilizia**

La domanda per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'articolo 26, va presentata in carta da bollo al Dirigente del Settore di Pianificazione ed edilizia privata, con allegata la ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria e la documentazione comprovante la legittimazione a richiedere la concessione.

Essa deve contenere:

- a) nome, cognome, residenza, codice fiscale ed indirizzo di posta elettronica del richiedente;
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale dei tecnici abilitati ed iscritti agli Albi professionali di appartenenza (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza fissata dalla legge);
- c) l'impegno a comunicare prima dell' inizio dei lavori il nome del Direttore dei lavori qualora non sia stato indicato nella domanda e di denunciare entro 8 giorni gli eventuali cambiamenti;
- d) l'elezione del domicilio ove inviare tutte le comunicazioni inerenti la domanda e l'indicazione della persona incaricata di riceverle. In difetto di tali indicazioni, ovvero se l'elezione di domicilio sia o divenga inidonea, tutte le comunicazioni verranno inviate ai soggetti di cui ai punti b) e c) e si intenderanno come validamente effettuate direttamente al richiedente.

### **Art. 32 - Documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia**

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di sei copie di elaborati grafici in formato standard (A0,A1), nonché dal progetto in formato digitale secondo i parametri fissati da specifica Determina dirigenziale. Se l'intervento ricade in zona sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo. n° 490/1999, la domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di otto copie.

Il progetto di norma, deve contenere i seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio;
- 2) planimetria quotata della zona in scala 1:1.000 con lo stato di fatto dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive; le quote planimetriche ed altimetriche del terreno, delle strade e della fognatura; le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo;
- 3) planimetria del lotto in scala 1:500 di progetto, recante:
  - gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
  - l'indicazione della viabilità interna, degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
  - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate, con l'indicazione delle distanze dalle vie pubbliche, dai confini e dalle costruzioni circostanti;
  - l'indicazione del tipo di recinzione e degli ingressi;
  - eventuali aree di deposito materiale o lavorazioni allo scoperto, piazzali di scarico;
  - schemi delle reti idriche e della fognatura bianca e nera con indicazione degli allacciamenti alle reti pubbliche e quanto altro occorra;
- 4) rappresentazione, in scala 1:500 o 1:200 dell'andamento altimetrico, secondo due direttrici perpendicolari e corrispondenti agli assi della costruzione con posizionamento altimetrico della costruzione stessa; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione, ed il piano quotato con riferimento alla strada di accesso al fabbricato;
- 5) estratto di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi sei dalla presentazione della richiesta;
- 6) piante quotate in scala 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati e le coperture, contenenti:
  - l'indicazione delle parti aggettanti e delle costruzioni terminali (volumi tecnici);

- le aperture esterne con i relativi rapporti d'illuminazione;
  - l'ubicazione delle canne fumarie e delle tubazioni di sfogo degli scarichi e dei pluviali;
  - la destinazione d'uso dei singoli locali;
- 7) sezioni verticali quotate in scala 1:100 in numero idoneo a rappresentare comunque la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, contenenti:
    - l'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento, compresa l'indicazione del piano stradale;
    - l'altezza netta di ciascun piano;
    - lo spessore dei solai;
    - le quote delle parti aggettanti e dei volumi tecnici;
  - 8) prospetti esterni in scala 1:100 con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali, completi di riferimenti agli eventuali edifici aderenti e l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento;
  - 9) computo della Superficie lorda ammissibile, delle superficie fondiaria e della superficie coperta, previsti tramite schematizzazione delle sagome e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, riportando altresì le distanze dai cigli stradali, dai confini e dalle costruzioni esistenti;
  - 10) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell' acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride; nonché uno schema che riporti il rapporto tra la superficie utile o non residenziale e la superficie delle aperture per ogni singolo locale;
  - 11) eventuali particolari grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l' indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
  - 12) documentazione fotografica del lotto d'intervento e/o delle costruzioni esistenti;
  - 13) ove necessario ed in particolare nell'ambito dei comparti edificatori da attuare a mezzo Concessione Edilizia convenzionata, in aggiunta agli elaborati sopra elencati, andrà presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell' edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani compresi quelli interrati, le sezioni più indicative, nonché adeguata documentazione fotografica.

Per facilitare la verifica del rispetto sul superamento delle barriere architettoniche, al progetto va allegata una apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie, nonché apposita dichiarazione, a firma del Direttore dei lavori contenente l' impegno all' osservanza in sede esecutiva di quanto prescritto dalle Legge n° 13/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegata la istanza di autorizzazione allo scarico corredata da apposito progetto che riporti i tracciati delle tubazioni di convogliamento delle acque reflue ed il successivo trattamento.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove necessario, dal nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'articolo 82 del Decreto Presidente della Repubblica n° 616 del 24 luglio 1977, nonché dell'autorizzazione per gli accessi alle strade comunali, provinciali, statali e nazionali.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione dal contenuto conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG nella parte in cui consente l'edificazione a mezzo concessione edilizia convenzionata;

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione di cui al successivo articolo 31.

### **Art. 33 - Contributi per il rilascio della Concessione Edilizia**

La Concessione Edilizia comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nella misura stabilita con deliberazione di Consiglio comunale. Le esenzioni o riduzioni dal contributo concessorio rimangono quelle fissate dalla legge vigente all'atto del rilascio della concessione edilizia.

A scomputo totale o parziale della sola quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, il concessionario può chiedere all'Amministrazione di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 11 della Legge n° 10/1977 e nel rispetto delle prescrizioni fissate con delibera di Giunta municipale.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere e lo deduce dal contributo concessorio, a condizione, tuttavia, che il richiedente presenti oltre all'atto unilaterale d'obbligo ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa fidejussoria a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo assunto, nonché a garanzia degli eventuali danni a terzi nel corso dell'esecuzione, di importo pari alle opere da realizzare e contenente la clausola di rinuncia alla preventiva escussione e di pagamento "a prima richiesta" in favore del Comune, nonché le ulteriori polizze, quali quella indennitaria decennale e del Progettista, previste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari sugli appalti pubblici di lavori.

La prima fidejussione, su richiesta del concessionario e previo assenso del Comune, andrà decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo sulle spese di urbanizzazione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è contestualmente corrisposta, a meno che il concessionario non intenda avvalersi della facoltà di rateizzare il pagamento ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n° 71/1978, che dovrà in tal caso avvenire in un massimo di 5 rate maggiorate degli interessi legali, di cui: la prima corrisposta all'atto del rilascio e le altre quattro di pari importo con cadenza semestrale.

Il contributo sul costo di costruzione è anch'esso determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto con un massimo di tre rate, la prima pari al 40 % all'atto della comunicazione di inizio lavori e comunque entro sei mesi dal rilascio della concessione, la seconda anch'essa pari al 40 % entro un anno dal rilascio, l'ultima a saldo entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori.

A garanzia del puntuale ed integrale versamento di entrambi i contributi ed a copertura delle sanzioni di legge nel caso di inadempimento, prima del ritiro della concessione edilizia, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria contenente la clausola di rinuncia alla preventiva escussione e di pagamento "a prima richiesta" in favore del Comune, di importo pari alla quota del contributo complessivo dovuto comprensivo degli interessi legali, maggiorato della penalità massima prevista dall'articolo 50 della Legge Regionale n° 71/1978.

Il mancato deposito dei citati titoli di garanzia, comporta la perdita del beneficio della rateizzazione e legittima il Comune ad agire coattivamente per la riscossione del contributo.

**Art. 34 - Istruttoria della domanda di Concessione Edilizia**

A seguito della presentazione della domanda di Concessione Edilizia, l'Ufficio incaricato entro quindici giorni comunica al richiedente l'avvenuta ricezione dell'istanza, indicando il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.

La richiesta della documentazione eventualmente mancante o integrativa, può essere inoltrata al richiedente una sola volta ed entro i termini di legge; se il richiedente non integra la pratica, entro il termine di 30 giorni, la stessa si intende rinunciata.

Per l'esame delle domande di concessione valgono i termini e le scadenze di cui alla Legge Regionale n° 17/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione vanno preventivamente sottoposti all'esame dei seguenti organi ed uffici:

- **Obbligatoriamente:**
  - Servizio Edilizia privata;
  - Servizio di Igiene e Sanità Pubblica presso l'A.S.L.;
  - Commissione Edilizia Comunale.
- Per i nulla osta di legge, se ed in quanto prescritti, e se non prodotti contestualmente alla domanda di concessione:
  - Comando dei Vigili del Fuoco;
  - Soprintendenze competenti;
  - Commissione provinciale per la tutela dell'ambiente;
  - Eventuali altri Uffici ed Enti, in base alla concessione richiesta.

Ove necessario, il responsabile del procedimento provvederà a richiedere una convocazione della conferenza di servizi prevista dall'articolo 14 della Legge n° 241/1990, a tutte le autorità o uffici amministrativi esterni coi quali sia necessario effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento di rilascio della concessione edilizia, acquisendo intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati invitando altresì, a tale conferenza, tutti i Servizi o Uffici Amministrativi interni all'Amministrazione comunale che eventualmente abbiano competenza ad emettere provvedimenti e/o esprimere pareri e valutazioni sull'oggetto dell'istanza.

Alla richiesta di convocazione, lo stesso responsabile del procedimento, dovrà allegare la copia della documentazione tecnico-amministrativa necessaria, con particolare riferimento agli elaborati grafici.

L'avviso di convocazione, verrà altresì inviato al Tecnico Progettista, al fine di consentirgli, ove sussistano fondati motivi, l'audizione preventiva, rispetto alle determinazioni che verranno assunte dalla Conferenza di Servizi, fermo restando, per quant'altro, che le attività svolte dal responsabile del procedimento hanno carattere endoprocedimentale ed interno, sicché, delle stesse, rimane escluso l'obbligo di fornire diretta informazione agli interessati, fino a quando non vengano formalizzati atti o pareri, sui quali possa essere esercitato il diritto di accesso ai sensi delle Leggi n° 241/1990 e n° 10/1991.

All'esito della conferenza dei servizi, il responsabile del procedimento provvederà altresì ad inviare il verbale alle autorità amministrative assenti o che non abbiano espresso un definitivo parere, ai fini dell'acquisizione dell'assenso o della maturazione dei termini per l'adempimento degli obblighi gravanti sulle autorità medesime ai sensi delle citate Leggi n° 241/1990 e n° 10/1991.

**Art. 35 - Rilascio della Concessione Edilizia**

L'atto di Concessione Edilizia deve riportare:

- gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione, nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento dei contributi di concessione;
- gli estremi dei pareri e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

La Concessione Edilizia deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- di munirsi dell'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico, ove necessaria per l'organizzazione del cantiere;
- di non iniziare i lavori strutturali prima dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione prevista dalla Legge n° 64/1974, nonché degli adempimenti previsti dalla Legge n° 1086/1971;
- di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del Decreto Legislativo n° 528/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'articolo 28 della Legge 9 gennaio 1991 n° 10, relativa al contenimento dei consumi energetici;
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, delle Ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici dell' 1 giugno 1990 n° 1729/UL;
- di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi anche preventivamente per il cantiere edile;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal Direttore dei lavori.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, nonché, per le Concessioni Edilizie convenzionate, alla stipula della convenzione stessa.

Il Dirigente del Settore, prima della notifica del titolo formale della Concessione Edilizia, comunica all'interessato l'accoglimento dell'istanza e lo invita a completare gli adempimenti per la formazione del titolo formale e per la successiva notifica, assegnandogli a tal fine un termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a trenta.

L'eventuale provvedimento di diniego della Concessione Edilizia, è anch'esso motivatamente comunicato al richiedente ed il progetto respinto sarà oggetto di una nuova valutazione solo a seguito di ulteriore istanza accompagnata da modifiche idonee a superare i motivi del diniego già opposto.

Il Dirigente del Settore di Pianificazione ed edilizia privata, notifica al richiedente la Concessione Edilizia una volta completati gli adempimenti di cui al comma 4° del presente articolo. Trascorso il termine previsto dal quarto comma tutte le somme a qualsiasi titolo dovute e non ancora pagate saranno riscosse coattivamente mediante iscrizione a ruolo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la Concessione Edilizia o l'attestato di conformità è notificato a coloro che siano muniti del titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

La Concessione Edilizia viene notificata, corredata da una copia della relazione tecnica e dei disegni approvati debitamente vistati dal Comune.

La Concessione Edilizia, una volta notificata al richiedente, va trascritta nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Nei casi previsti, alla Concessione Edilizia è allegata come parte integrante la convenzione da redigersi e trascriversi anch'essa come per legge.

La Concessione Edilizia ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita sino al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità ai successori o aventi causa dell'area di sedime, ovvero dell'edificio qualora la proprietà sia stata separata.

La voltura è accordata con provvedimento del Dirigente del Settore Pianificazione ed edilizia privata, previa presentazione delle medesime garanzie previste dal titolo trasferito e dovrà menzionare l'atto notarile di trasferimento dell'area o dell'immobile. La voltura comporta l'assunzione da parte del richiedente di tutti gli obblighi previsti nel titolo originario, restando fermi i termini di validità previsti dal titolo medesimo. L'atto di voltura infine, dovrà trascriversi a cura e spese del richiedente.

Nelle procedure per il rilascio delle concessioni edilizie, trova applicazione l'articolo 2 della L.R. n°17 del 31 maggio 1994.

### **Art. 36 - Responsabilità**

Il rilascio della Concessione Edilizia fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

Il titolare della Concessione Edilizia, il Progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice o l'Assistente nel caso di lavori in economia, sono responsabili di ogni osservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

### **Art. 37 - Decadenza, proroga ed annullamento della Concessione Edilizia**

La Concessione Edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori nel termine concesso;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro tre anni dalla data di inizio.

La decadenza in ogni caso, va formalmente e con provvedimento espresso dichiarata dall'Amministrazione.

La Concessione Edilizia può essere prorogata, con la fissazione di un nuovo termine e su istanza motivata del concessionario, inoltrata nei casi di cui al comma 1°, lettere a) e b) prima delle scadenze ivi fissate.

La proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere concessa, quando il ritardo dell'inizio dei lavori o nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei e non imputabili alla volontà del richiedente.

La Concessione Edilizia è annullata, con le forme, le garanzie e qualora sussistano i presupposti per l'adozione del provvedimento di autotutela, quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

### **Art. 38 - Deroghe**

Possono essere rilasciate Concessioni Edilizie in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio, previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia Comunale, ai sensi e con le modalità dell'articolo 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, e dell'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357, limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed a quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio.

## **Capitolo VI**

### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

#### **Art. 39 - Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia**

Sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia i lavori e le attività di cui all'articolo 5 della Legge Regionale 10 agosto 1985 n° 37 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:

- 1) gli interventi di manutenzione straordinaria ad esclusione delle opere di cui successivo all'articolo 43;
- 2) la chiusura di verande o balconi, sia pure con strutture precarie;
- 3) gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A;
- 4) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, compresa la realizzazione di parcheggi privati al servizio di edifici residenziali esistenti, ad uso esclusivo dei residenti e per conseguire lo standard minimo richiesto, realizzati nel sottosuolo degli immobili o nei locali siti al piano terreno, ai sensi dell'articolo 9 della Legge n° 122/1989;
- 5) l'occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico quale:
  - l'installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
  - l'installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;
  - l'esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - l'installazione di chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
  - l'installazione di dehors;
  - l'installazione di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.
  - la sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
  - il collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
  - l'occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
- 6) le opere di demolizione;
- 7) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 8) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 9) la costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o di qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
- 10) le modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
- 11) gli abbattimenti di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 12) la trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 14) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- 15) le opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 16) le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

L'Autorizzazioni Edilizia sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali, nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

#### **Art. 40 - Soggetti aventi titolo a richiedere l'Autorizzazione Edilizia**

Hanno titolo a richiedere l'Autorizzazione Edilizia, gli stessi soggetti indicati all'articolo 30.

**Art. 41 - Richiesta di Autorizzazione Edilizia**

La domanda per ottenere l'Autorizzazione Edilizia va presentata in carta da bollo al Dirigente del Settore Pianificazione ed edilizia privata, con allegata la ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria e la documentazione comprovante la legittimazione a richiedere l'autorizzazione.

Essa deve contenere:

- a) nome, cognome, residenza, codice fiscale ed indirizzo di posta elettronica del richiedente;
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale dei tecnici abilitati ed iscritti agli Albi professionali di appartenenza (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza fissata dalla legge);
- c) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei lavori qualora non sia stato indicato nella domanda e di denunciare entro 8 giorni gli eventuali cambiamenti;
- e) l'elezione del domicilio ove inviare tutte le comunicazioni inerenti la domanda e l'indicazione della persona incaricata di riceverle. In difetto di tali indicazioni, ovvero se l'elezione di domicilio sia o divenga inidonea, tutte le comunicazioni verranno inviate ai soggetti di cui ai punti b) e c) e si intenderanno come validamente effettuate direttamente al richiedente.

**Art. 42 - Documenti a corredo della richiesta di Autorizzazione Edilizia**

La domanda di Autorizzazione Edilizia va corredata da un minimo di quattro copie di elaborati grafici in formato standard (A0,A1), nonché dal progetto in formato digitale secondo i parametri fissati da specifica Determina dirigenziale. Se l'intervento ricade in zona sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo. n° 490/1999, la domanda di Autorizzazione Edilizia deve essere corredata da un minimo di sei copie.

Il progetto, di norma, deve contenere i seguenti elaborati:

- a) planimetria stralcio in scala 1:2.000 o 1:1.000 che consenta di individuare la localizzazione esatta dell'intervento;
- b) disegni in scala 1:100 delle opere da eseguire con evidenziazione grafica degli elementi da mantenere, quelli eventualmente da demolire e quelli da costruire;
- c) documentazione fotografica per gli eventuali interventi sulle parti esterne della costruzione
- d) 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.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- e) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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.

Per le opere e gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al precedente articolo 13 che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente articolo 30 per la domanda di concessione.

**Art. 43 - Istruttoria della domanda di Autorizzazione Edilizia**

Per l'esame delle domande di Autorizzazione Edilizia, ad eccezione di quanto previsto al successivo articolo 44, valgono, in quanto compatibili, le disposizioni previste per l'istruttoria delle domande di Concessioni Edilizie.

**Art. 44 - Rilascio dell'Autorizzazione Edilizia**

L'Autorizzazione Edilizia è rilasciata con allegata copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale i lavori devono essere iniziati ed ultimati. Tali termini non possono essere superiori a quelli previsti per le Concessioni Edilizie.

Il Dirigente che rilascia il provvedimento, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica.

Le Autorizzazioni Edilizie si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

**Art. 45 - Decadenza, rinnovo ed annullamento dell'Autorizzazione Edilizia**

L'Autorizzazione Edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori nel termine concesso;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso.

Entro il termine di scadenza stabilito, l'interessato può, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Dirigente, per una sola volta, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo. Il rinnovo dell'Autorizzazione Edilizia può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

L'Autorizzazione Edilizia è annullata, con le forme, le garanzie e qualora sussistano i presupposti per l'adozione del provvedimento di autotutela, quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

## **Capitolo VII**

### **OPERE SOGGETTE A SEMPLICE COMUNICAZIONE**

#### **Art. 46 - Opere soggette a semplice comunicazione**

Sono soggette a semplice comunicazione:

- le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti e comunque visibili dalle pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate come A, A1, A2 nel PRG rispettino le originarie caratteristiche costruttive;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

A tal fine non si considera aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

La comunicazione va effettuata dal proprietario dell'immobile almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, con allegata una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

## **Capitolo VIII**

### **DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ**

#### **Art. 47 - Oggetto della Denuncia di Inizio Attività**

In alternativa a concessioni od autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice Denuncia di Inizio Attività, i seguenti interventi:

- a) gli interventi edilizi minori, di cui al comma 7° dell'articolo 4 del Decreto Legge n° 398/1993 convertito con modificazione dalla Legge n° 493/1993, come sostituito dall'articolo 2 comma 60° della Legge n° 662/1996:
  - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - sistemazioni di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- b) le ristrutturazioni edilizie;
- c) gli interventi sottoposti a Concessione Edilizia, se disciplinati dai piani attuativi che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- d) i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici recanti previsioni di dettaglio.

La Denuncia di Inizio Attività per le opere soggette a concessione, in conformità all'articolo 1 commi 6°-7°-8°-9° e 10° della Legge 21 dicembre 2001 n° 443, è applicabile esclusivamente in quelle aree specificamente disciplinate da piani attuativi o che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione o di ricognizione degli stessi, o in aree disciplinate comunque da idonei strumenti urbanistici recanti analoghe previsioni di dettaglio.

L'atto di ricognizione di cui al comma precedente può essere effettuato dall'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati.

Ove l'Amministrazione non ottemperi entro il tempo di cui sopra all'atto di ricognizione, si prescinde dallo stesso, purché il progetto sia stato accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale Progettista asseveri l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche di cui sopra.

La Denuncia di Inizio Attività ha la medesima efficacia della Concessione Edilizia o della Autorizzazione Edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

#### **Art. 48 - Presentazione della Denuncia di Inizio Attività**

Per effettuare gli interventi ammessi mediante tale procedura, almeno 20 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, nel caso di opere soggette ad autorizzazione edilizia, l'avente titolo deve inoltrare al Dirigente del Settore un'asseverazione delle opere che intende eseguire e dell'ammontare del contributo concessorio dovuto, sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata altresì dalla dichiarazione di inizio attività, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contiene l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.

Nel caso di interventi altrimenti sottoposti a Concessione Edilizia che siano ricadenti in aree disciplinate da piani attuativi, l'asseverazione di cui al comma precedente deve essere inoltrata almeno 50 giorni prima.

Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) Il titolo legittimante di cui al precedente articolo 30;

- b) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi, in conformità a quanto previsto all'articolo 32;
- c) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri la conformità a tutti gli strumenti urbanistici e alla normativa di eventuali piani esecutivi, nonché il rispetto delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure, se del caso, degli Indirizzi di qualità architettonica e urbana;
- d) nel caso di richiesta di Concessione Edilizia in zone normate da strumenti esecutivi, dichiarazione del Tecnico che asseveri l'esistenza di tale piano attuativo, che contenga precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, con indicazione dell'eventuale dichiarazione del Consiglio Comunale sulla sussistenza di tali requisiti;
- e) la nomina del Tecnico Progettista che assevera le opere da farsi e del Direttore dei lavori a cui si intende affidare la direzione dei lavori;
- f) i pareri e/o le autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- g) il bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- h) l'atto d'obbligo laddove richiesto;
- i) una dichiarazione contenente nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale ed eventuale indirizzo di posta elettronica del denunciante nonché l'elezione del domicilio ove inviare tutte le comunicazioni inerenti la denuncia e l'indicazione della persona incaricata di riceverle. In difetto di tali indicazioni, ovvero se l'elezione di domicilio sia o divenga inidonea, tutte le comunicazioni verranno inviate ai soggetti di cui ai punti e) e si intenderanno come validamente effettuate direttamente al denunciante.

La realizzazione degli interventi di cui al comma 6° che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico ambientale e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490, (comma 8° articolo unico della Legge n° 443/2001);

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 4, comma 11°, del Decreto Legge 5 ottobre 1993 n° 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti (comma 9° articolo unico della Legge n° 443/2001);

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990 n° 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti (comma 10° articolo unico della Legge n° 443/2001).

Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Decorsi 20 giorni dalla data di presentazione (50 nel caso di cui al comma 2°) il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all'eventuale deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n° 1086, ed a munirsi dell'autorizzazione di cui alla Legge 2 febbraio 1974 n° 64;
- al pagamento per intero degli oneri concessori da lui determinati e fatto salvo l'eventuale conguaglio a seguito di controllo da parte dell'Amministrazione;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, delle Ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici dell'1 giugno 1990 n° 1729/UL;
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 3°, con gli estremi di presentazione e accettazione.

**Art. 49 - Controlli della Denuncia di Inizio Attività**

L'Ufficio, entro il termine di 20 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 20 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.

Nel caso di opere altrimenti sottoposte a Concessione edilizia in aree per le quali è necessario procedere preliminarmente ad atto di ricognizione del piano attuativo, il termine di 20 giorni di cui sopra inizia a decorrere dal trentesimo giorno dal ricevimento della richiesta.

Qualora, entro il termine di inizio attività, il Dirigente del Settore, vista l'istruttoria tecnica, riscontri un'irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere; eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia al Servizio Repressione Abusivismo Edilizio per i controlli di competenza.

Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, (90 nel caso di cui al comma 2° del presente articolo), il Dirigente del Settore può verificare d'Ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme vigenti. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Servizio Repressione Abusivismo Edilizio per i controlli di competenza.

Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori, nonché il certificato di collaudo finale a firma del Progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato. Tale certificato di collaudo finale vale come certificato di conformità edilizia.

**Art. 50 - Decadenza degli effetti della Denuncia di Inizio Attività**

Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:

- mancato inizio entro un anno o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- ritiro da parte del Tecnico Progettista dell'asseverazione resa;
- adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

**Art. 51 - Vizi della Denuncia di Inizio Attività**

Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, col regolamento edilizio vigente o con qualunque altra normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni previste dalle leggi in tema di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo od in totale o parziale difformità dallo stesso.

Il Dirigente del Settore in tal caso, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

## **Capitolo IX INTERVENTI URBANISTICI**

### **Art. 52 - Piani Attuativi**

I Piani Attuativi consentono l'attuazione del piano regolatore generale e si distinguono in piani ad iniziativa pubblica e piani ad iniziativa privata.

Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal presente Regolamento.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.);
- Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (P.L.);
- Piani Attuativi per la Ristrutturazione Urbanistica;
- Piani delle aree da destinare ad Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani delle aree da destinare agli Inseadimenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani Particolareggiati di Recupero (P.P.R.);
- Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.);
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione Regionale e nazionale vigente in materia.

### **Art. 53 - Redazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata**

I progetti dei Piani Attuativi devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Ordini professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono realizzare un Piano Attuativo a scopo edificatorio, devono presentare al Dirigente del Settore pianificazione ed edilizia privata il progetto di piano da attuare previa stipula d'una convenzione ai sensi della Legge Urbanistica nel testo integrato dalla Legge Regionale n° 71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

A corredo della domanda devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

- A) il progetto, in formato standard (A0,A1) e digitale secondo i parametri fissati da specifica Determina dirigenziale, composto dei seguenti elaborati tecnici:
- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano attuativo, corredata dai seguenti allegati:
    - le analisi e le ricerche svolte;
    - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
    - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
    - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
  - 2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano attuativo, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
  - 3) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote plano altimetriche, contenente i seguenti elementi:
    - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
    - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
    - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
    - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
  - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
  - 5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano ed estratto autentico, in scala 1:2.000 o 1:1.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
  - 7) le norme specifiche di attuazione del piano;
  - 8) la planimetria del piano ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire lo aggiornamento dello stesso.
- B) lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area oggetto di piano appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Quanto sopra resta subordinato alla vigente legislazione regionale e successive modificazioni che prevarrà, se ed ove contrastante.

#### **Art. 54 - Contenuto della Convenzione**

La convenzione allegata ai piani attuativi deve prevedere essenzialmente:

- 1) Il termine di efficacia della convenzione, comunque mai superiore a dieci anni;
- 2) la cessione gratuita e contestuale alla sottoscrizione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del richiedente e comunque entro il termine di dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione; le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere;
- 4) la quota di contributo dovuto ai sensi della Legge n° 10/1977 per opere di urbanizzazione secondaria;
- 5) le garanzie finanziarie, in misura congrua, per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione.

Qualora il piano attuativo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad uso abitativo, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può anche stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

#### **Art. 55 - Istruttoria dei Piani Attuativi**

Il Dirigente di Settore, acquisiti i pareri previsti dalle vigenti disposizioni normative, sottopone il progetto del piano attuativo e dello schema di convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale per l'approvazione o il rigetto.

Il Dirigente, successivamente, procede egli stesso alla stipula della convenzione, il cui contenuto di massima sarà quello già approvato, con il proprietario o i proprietari dei terreni.

La convenzione è trascritta a cura e spese del richiedente.

#### **Art. 56 - Concessioni Edilizie nell' ambito dei Piani Attuativi**

Per la domanda ed il rilascio delle Concessioni Edilizie per l'edificazione nell'ambito dell'area oggetto di piano attuativo si seguono le norme ed il procedimento previsto dal Capitolo V del presente Regolamento che, a richiesta, può svolgersi contestualmente a quello di approvazione del Piano Attuativo.

#### **Art. 57 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'approvazione del Piano Attuativo, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il richiedente è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati, ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

## **Capitolo X**

### **LAVORI DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **Art. 58 - Lavori di interesse pubblico**

Il Sindaco, con propria ordinanza può disporre le esecuzioni di:

- a) opere di tutela dell'igiene e l'incolumità pubblica;
- b) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;

L'ordinanza, tranne che non sia diversamente disposto, sostituisce le autorizzazioni edilizie previste dal presente Regolamento.

## **PARTE TERZA PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capitolo XI NORME SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 59 - Comunicazione di inizio lavori**

La comunicazione di inizio lavori va effettuata tramite raccomandata o consegna al protocollo del Comune sottoscritta anche dal Direttore dei lavori e dal responsabile della sicurezza.

Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i soggetti incaricati dell'esecuzione delle opere.

Le eventuali successive variazioni dei predetti operatori deve essere sempre preventivamente comunicata al Dirigente del Settore.

Il venir meno della direzione lavori e del responsabile della sicurezza, preclude l'ulteriore corso dei lavori che andranno sospesi sino a nuovo incarico ed accettazione da comunicarsi con le medesime modalità previste al comma 1°, restando peraltro ferme le eventuali decadenze per mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori eventualmente maturate medio tempore.

Nella comunicazione, ove sia espressamente richiesto nel provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia, il Titolare deve anche richiedere al Dirigente del Settore la visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche (verbale di allineamento e quote). La visita è eseguita dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.

#### **Art. 60 - Allineamenti e quote diverse**

In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del Settore, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - di concerto con il Direttore dei lavori - quote ed allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore.

#### **Art. 61 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo dal Servizio di Vigilanza Urbanistica.

Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione, all'autorizzazione, all'asseverazione, ed alle norme vigenti in materia.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno, altresì, lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

#### **Art. 62 - Conduzione del cantiere**

Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del

Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di salute e sicurezza nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; un apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare all'Ufficio preposto separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 63 - Ritrovamenti archeologici**

Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, fermi restando tutti gli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo n° 490/1999.

#### **Art. 64 - Varianti a Concessioni e Autorizzazioni**

Le varianti possono essere essenziali o non essenziali.

Le varianti essenziali sono quelle che riguardano i casi previsti dagli articoli 7 e 8 della Legge n° 47/1985, come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n° 37/1985, e comportano il rilascio di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.

Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un'ulteriore concessione o autorizzazione che integra la precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

Entrambe le suddette varianti, non possono iniziarsi prima del rilascio del nuovo titolo abilitativo, salvo quanto previsto per le varianti non essenziali disciplinate successivo articolo 63.

#### **Art. 65 - Varianti in corso d'opera**

La richiesta di approvazione delle varianti in corso d'opera individuate dall'articolo 15 della Legge n° 47/1985 può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.

La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, firmati dal Titolare della concessione e dal Progettista medesimo, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'articolo 15 della Legge n° 47/1985.

Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici, nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafica per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.

Il Dirigente del Settore approva la variante in corso d'opera, a seguito delle verifiche dell'Ufficio, rilasciando apposito titolo autorizzativo.

## **Capitolo XII**

### **NORME SULLA CONCLUSIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 66 - Comunicazione di fine lavori**

Per tutte le opere eseguite con Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Denuncia Inizio Attività o semplice Comunicazione, entro 60 giorni dalla fine dei lavori, deve essere comunicata al Dirigente del Settore la fine dei lavori tramite raccomandata con avviso di ricevimento ovvero presentazione al protocollo del Comune.

La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello predisposto dal Comune, deve essere presentata a firma del Titolare del titolo abilitativo.

La comunicazione di fine lavori può contenere anche la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. A tal fine quindi, alla comunicazione vanno allegati i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- b) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento del certificato finale di prevenzione incendi o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del Decreto Presidente della Repubblica n° 37/1998;
- c) prova dell'avvenuto accatastamento con esibizione delle visure catastali di partita nonché copie delle planimetrie vidimate dall'U.T.E.;
- d) perizia giurata tecnico-descrittiva, delle opere eseguite, resa dal Direttore dei lavori, ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Presidente della Repubblica n° 425 del 22 aprile 1994 e del successivo articolo 68 del Regolamento Edilizio;
- e) nulla osta del Servizio Impianti dell'Ufficio Tecnico Comunale, attestante il deposito della progettazione ai sensi della Legge n° 10/1991, sul contenimento dei consumi energetici, e Legge n° 46/1990 sulla conformità degli impianti tecnologici;
- f) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della Legge n° 319/1976, della Legge Regionale n° 7/1983, della Legge Regionale n° 27/1986 e del Decreto Legislativo n° 152/1999;
- g) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica n° 203/1988, quando richiesto;
- h) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Presidente della Repubblica n° 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di Montacarichi e Piattaforme Elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del Decreto Presidente della Repubblica n° 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- i) documentazione fotografica dell'opera eseguita;

#### **Art. 67 - Verifica di conformità**

Il responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di abitabilità o di agibilità e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica tramite sopralluogo la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, oltreché l'abitabilità e/o agibilità di concerto con gli Uffici competenti.

Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.

Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative

controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.

Nei casi in cui le opere eseguite sono sottoposte al Regolamento Edilizio a prescrizioni dimensionali, è ammessa, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato, una tolleranza massima di scostamento del 3%. La tolleranza non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione dei diritti di terzi.

Per gli edifici residenziali trova applicazione l'articolo 3 della L.R. n° 17 del 31 maggio 1994.

#### **Art. 68 - Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità**

Il Dirigente del Settore, entro 60 giorni dalla richiesta del certificato ovvero 45 giorni dal completamento della documentazione integrativa richiesta, sulla base della citata documentazione e delle risultanze del sopralluogo e dei collaudi, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità da valere anche come certificato di conformità edilizia dell'opera al progetto approvato.

Tale certificato attesta anzitutto, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate in base alle disposizioni vigenti.

Esso altresì, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia, o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili, così da rendere tali parti autonomamente utilizzabili.

Il certificato di abitabilità o di agibilità non può essere negato in caso di variazioni non essenziali, salvo l'applicazione di norme sanzionatorie.

Il certificato infine, va richiesto e rilasciato ogni qualvolta vengano realizzati interventi sugli edifici esistenti che influiscono sulle condizioni di cui al precedente comma 2°.

Per gli edifici residenziali trova applicazione l'articolo 3 della L.R. n° 17 del 31 maggio 1994

## PARTE QUARTA PRESCRIZIONI E MODALITA' COSTRUTTIVE

### Capitolo XIII PRESCRIZIONI IGIENICHE ED EDILIZIE

#### **Art. 69 - Classificazione dei locali**

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle o locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq.12,00;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq.5,00;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.

#### **Art. 70 - Caratteristiche dei locali**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione.

Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

##### A) Altezze minime

###### 1) Locali di categoria A1 e A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 e A2 nel precedente articolo 69<sub>2</sub> posti in tutti i livelli dell'edificio, non deve essere inferiore a m.2,70, salvo prescrizioni particolari

contenute in leggi e/o regolamenti specifici e/o elaborati di PRG ed in particolare nelle schede norma.

2) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m.2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

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

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq.9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e mq.14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq.14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m.2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq.5,00.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc.15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc.26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28,00 e non inferiore a mq.38,00, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq.30,00. Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo 69, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq.1,20 e la larghezza minima m.0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m.1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m.1,80 x m.1,80.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo articolo 74.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo 69, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

### C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Per le nuove costruzioni, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale, in modo da assicurare un valore di fattore luce non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2, diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedii, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

### **Art. 71 – Sottotetti**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

Le falde dei sottotetti, a meno di essere considerati interamente abitabili ai fini dell'applicazione degli indici e del pagamento degli oneri, non possono avere quota di imposta netta superiore a m.1,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano, mentre l'altezza massima interna utile non può superare 2.70 metri.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili può avvenire esclusivamente mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso o simili. La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare mq.0,40 ogni mq.30,00 di superficie sottotetto.

### **Art. 72 - Soppalchi**

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, quando:

- i locali abbiano un'altezza minima media di m.5,00;
- la proiezione del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale;

- la parte del locale rimasta libera a tutta altezza presenti una cubatura di almeno mc.40,00 e sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

Nel caso di soffitto in pendenza l' altezza minima netta non deve essere inferiore a m.3,00 m.

Quando gli impalcati rendono possibile la formazione di locali abitabili e siano sprovvisti di apertura diretta all'esterno, deve essere previsto un impianto supplementare di ventilazione artificiale, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 70.

#### **Art. 73 - Locali a piano terra**

Tutti i locali a piano terreno, destinati ad abitazioni, ufficio, negozio, esercizio pubblico, deposito con permanenza continua di personale o laboratorio artigianale, devono essere provvisti di sotterranei o, in alternativa, devono essere provvisti di vespaio ventilato dell'altezza minima di cm.30, con le bocchette di ventilazione che si apriranno direttamente all'esterno e che siano ben protette in modo da impedire la penetrazione di insetti, topi ed altri animali. La superficie di aerazione non dovrà essere inferiore a 1/300 della superficie del vespaio stesso.

#### **Art. 74 - Locali seminterrati**

Possono considerarsi abitabili anche i locali seminterrati quando il soffitto superi il livello medio del marciapiede o del terreno circostante, come risulta dal progetto, in modo tale che sia possibile aprire finestre di illuminazione e ventilazione che prospettino su spazi liberi regolamentari, a non meno di m.0,30 dal piano del marciapiede o del terreno circostante e purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore ai minimi previsti dall'articolo 70.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le condizioni circa l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti; deve essere rispettata una superficie netta d'illuminazione diretta non inferiore ad 1/8 del pavimento.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

#### **Art. 75 - Locali interrati**

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati come locali di categoria A2 secondo la classificazione del precedente articolo 69, quando hanno:

- a) altezza minima netta di m.2,70 (per i servizi è consentita l'altezza minima di m.2,40);
- b) pavimento munito di impermeabilizzazione idonea;
- c) i muri protetti efficacemente contro l'umidità;
- d) scarico regolare, e, nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, sia installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
- e) accessi ampi atti a consentire un agevole movimento dei frequentatori e degli eventuali mezzi di soccorso;
- f) impianto di condizionamento integrale dell'aria.

E' fatta salva l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione a particolari destinazioni.

#### **Art. 76 - Salubrità del terreno**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

#### **Art. 77 - Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel precedente articolo 69, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel precedente articolo 69 come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm.30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

#### **Art. 78 - Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il precedente articolo 69, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, si devono comunque osservare le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, tramite l'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

#### **Art. 79 - Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel precedente articolo 69 come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati. Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l' esterno.

#### **Art. 80 - Classificazione delle acque**

In base all' articolo 2 del Decreto Legislativo 11 ottobre 1999 n° 152, le acque di scarico, a prescindere dal corpo ricettore disponibile in zona, vengono distinte nelle seguenti categorie:

a) Acque reflue domestiche o civili:

reflui provenienti da insediamenti di tipo abitativo-residenziale e da servizi, derivanti prevalentemente da metabolismo umano e da attività domestiche, ivi incluse, pertanto, le acque di scarico di: vasi igienici, latrine, vasche da bagno, docce, bidet, lavandini, lavelli, etc. e di tutti gli accessori annessi di pertinenza.

b) Acque reflue industriali:

qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse da quelle reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento, ivi incluse, pertanto, le acque di scarico di tutti gli accessori annessi di pertinenza

Entrambe le superiori categorie a) e b) di acque reflue sono comprese nella terminologia di *acque nere*,

c) Acque meteoriche di dilavamento:

acque provenienti da prime piogge ed in generale acque meteoriche di dilavamento. In tale ed esclusiva categoria è da intendersi la terminologia di *acque bianche*.

#### **Art. 81 - Modalità di scarico delle acque bianche e nere**

Le acque bianche meteoriche, salvo specifica Autorizzazione degli Enti competenti, non possono essere convogliate in pubblica fognatura, o in apposito altro corpo ricettore autorizzato, insieme alle corrispettive acque nere prodotte; pertanto nelle zone non servite da reti fognarie separate, le acque meteoriche dovranno avere come recapito idonei spazi pubblici.

Le relative canalizzazioni, pertanto, la cui realizzazione e manutenzione dovranno comunque essere effettuate nel rispetto dell' apposito Regolamento Comunale vigente e delle norme di legge vigenti, dovranno essere totalmente indipendenti e dotate di appositi dispositivi di controllo e verifica, quali pozzetti di ispezione a tenuta stagna, sifoni, sfiati, etc.

E' sempre vietato immettere in fognatura od in altro corpo ricettore sostanze che possono danneggiare canalizzazioni ed impianti; in particolare è vietata l' immissione di oli minerali, di sostanze infiammabili, esplosive, radioattive, di quelle che sviluppano gas o vapori tossici anche a contatto con acqua, che possono provocare depositi od ostruzioni nelle canalizzazioni (immondizie, stracci, letami, rifiuti di macelli, di lavorazione di frutta e verdura, etc.) o aderire alle pareti.

Qualora nelle acque di scarico da immettere nella pubblica fognatura fossero presenti sostanze potenzialmente pericolose per la salute pubblica, meglio individuate anche nelle tabelle 3, 3/A e 5 allegate al Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152, potrà rendersi necessario l' obbligo di installare strumenti idonei, omologati ai sensi delle vigenti normative, per il controllo automatico degli scarichi stessi.

Eventuali corpi ricettori autorizzati diversi dalla pubblica fognatura, in zone che ovviamente ne sono sprovviste, quali ad esempio fosse imhoff e relative reti di sub-irrigazione o vassoi assorbenti, devono sempre essere ubicate all' esterno delle costruzioni ad una distanza non inferiore a m.1,00 dalle murature perimetrali.

**Art. 82 - Rifornamento idrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al precedente articolo 69, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal Responsabile di Igiene e Sanità Pubblica.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al comma 1°, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Tutti gli impianti interni, a valle dell'eventuale regolare strumento misuratore, che devono addurre acqua potabile all'interno dell'edificio dovranno essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di legge, dichiarati idonei dalle competenti Autorità e nel rispetto dei relativi Regolamenti Comunali.

Quando l'altezza piezometrica alla presa dell'impianto non sia sufficiente per un normale rifornimento di tutti i piani di uno stesso stabile, è ammesso l'uso di un unico idoneo impianto di sollevamento. Restano comunque escluse da tali impianti le utenze non domestiche (locali commerciali, box, garages, etc.) ubicate al piano stradale e/o sottostradale.

Gli impianti di sollevamento ammessi sono esclusivamente quelli con autoclave e dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- l'acqua erogata dalle condotte comunali dovrà essere immessa esclusivamente nel serbatoio di raccolta al servizio dell'autoclave e sempre al di sopra del pelo libero, in quanto non dovrà esistere alcun allaccio diretto tra l'eventuale rete comunale e la rete interna dell'edificio in maniera che sia impedito il ritorno in rete dell'acqua pompata, anche nel caso di guasto alle relative apparecchiature;
- il serbatoio di accumulo dovrà avere le caratteristiche previste dalle vigenti normative in materia igienico-sanitaria ed inoltre essere dotato di galleggiante, rubinetti di arresto, tubo di troppo pieno, aeratore, appoggi, scarico con saracinesca ed indicatore di livello.

E' proibito innestare lo scarico o il tubo di troppo pieno direttamente in qualsiasi tubazione o fogna. Essi dovranno essere liberi ed ispezionabili a vista e dovranno essere protetti in modo che sia impossibile il passaggio di corpi ed oggetti estranei dall'esterno. Tanto lo scarico che il tubo di troppo pieno dovranno scaricare in apposita vaschetta che immetta nella tubazione di scarico esterna anch'essa protetta a norma.

Tutte le apparecchiature dovranno essere collocate in apposito locale sufficientemente ampio ed illuminato ad esclusivo servizio dell'impianto, nella piena osservanza di quanto stabilito dalle normative vigenti, ivi compresa la rispondenza dell'impianto elettrico alla Legge n° 46/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 83 - Impianti di scarico interni**

- a) Tutti i tubi di scarico dell'impianto igienico sanitario di ciascun servizio igienico saranno posti sotto traccia escludendo tassativamente innesti a "T", curve e gomiti, tranne che per il recapito finale nella colonna montante dove sarà installata necessariamente una braga a 45°. Lo scarico della tazza WC recapiterà direttamente nella colonna montante; le condotte di scarico degli altri pezzi sanitari, prima del definitivo allaccio alla colonna montante, confluiranno in un barilotto sifonato ispezionabile posto a pavimento e facilmente accessibile.
- b) Tutti i pezzi sanitari avranno in dotazione un proprio sifone e saranno in genere collegati ad un impianto di aerazione sottotraccia ad anello per evitare la fuoriuscita di cattivi odori.
- c) Le tubazioni di cui al punto a) e b) dovranno essere di PVC grigio o arancione, o di PEAD (polietilene ad alta densità, ma limitatamente ai tratti a valle delle colonne discendenti), o di altro materiale rispondente alle vigenti normative in materia igienico-sanitaria. Saranno poste in opera a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme tecniche suggerite dalle stesse case costruttrici e nel rispetto delle eventuali vigenti norme.
- d) Le colonne montanti di scarico, di diametro opportunamente calcolati in relazione alle funzioni e all'utenza e comunque non inferiore a cm.10,00 di diametro interno, saranno realizzate preferibilmente con tubazioni di gres ceramico con giunto poliuretano, o in ghisa sferoidale, o in

materie plastiche di cui al punto c) a condizione che siano riconosciuti dal Progettista idonee sia per la tenuta alle pressioni statiche e dinamiche, sia per la resistenza alle alte temperature ed agli acidi e comunque a liquidi corrosivi in genere.

Dovranno essere opportunamente ancorate a parete o a soffitto (nel caso di scantinati) con collarini che garantiscano la connessione dei giunti; saranno controfoderate in muratura e in corrispondenza delle braghe, verranno preferibilmente dotate di sportelli a chiusura stagna, o tappi a chiusura stagna, che ne permettano l'ispezione per l'individuazione di eventuali perdite.

Le colonne montanti dovranno altresì essere provviste di prolungamento oltre l'ultimo solaio di copertura con tubazioni di diametro non inferiore a mm.60.

- e) Particolari accorgimenti dovranno essere adottati nei locali scantinati, dove l'impianto viene generalmente ancorato a soffitto, in modo da evitare rotture o sconnesione dei giunti e braghe a causa della pressione dinamica.
- f) Servizi igienici corrispondenti, nei vari piani, recapiteranno nella stessa colonna montante di scarico; servizi igienici non corrispondenti recapiteranno in colonne montanti di scarico separate; servizi igienici per singole unità familiari, ad un solo piano terra, avranno il proprio scarico fognante direttamente collegato con un pozzetto di ispezione sifonato esterno definito "a base di colonna". Tutte le colonne montanti di scarico confluiranno in un pozzetto sifonato esterno a piano marciapiede definito "a base di colonna", distinto dal pozzetto sifonato di consegna (realizzato dal Comune a spese del richiedente).
- g) Ogni pozzetto "a base di colonna" che non sia il pozzetto sifonato di consegna, adeguatamente calcolato, prefabbricato o realizzato in opera, in cemento o in muratura di mattoni pressati con pareti interne intonacate a superficie liscia, conterrà di solito un pezzo speciale, preferibilmente in gres o PVC, ispezionabile dello stesso diametro della colonna montante, cui verrà collegata la condotta di aerazione con sfiato oltre il piano terrazzo, copertura a tetto, opportunamente collegata in corrispondenza di ogni piano alla colonna montante di scarico. Uguale condotta di aerazione con sfiato dovrà essere realizzata in corrispondenza delle colonne montanti eventualmente ubicate non in contiguità dei muri perimetrali esterni. Il telaio e chiusino del pozzetto a "base di colonna", preferibilmente in ghisa, avranno dimensioni tali da permettere l'ispezione e l'eventuale disotturazione.
- h) Ogni pozzetto "a base di colonna" sarà collegato con una condotta fognante con dimensioni e pendenza adeguate che recapiterà nell'ultimo pozzetto di ispezione eventualmente con braga a 45° all'interno dell'area privata, prima del definitivo collegamento con il pozzetto sifonato di consegna, posto solitamente al limite interno dell'area privata, alla più vicina ed idonea condotta della pubblica fognatura.
- i) E' tassativamente vietato l'uso di "T", di gomiti e di qualsiasi anomala connessione alla rete fognante interna. Nei punti di confluenza, di deviazione dall'asse principale, di salto etc., verranno sempre posizionati pozzetti di ispezione non sifonati, con le stesse caratteristiche di cui al punto g). I pozzetti di ispezione dovranno comunque interrompere tratti di rete fognante lunghi non oltre i m.25.00. Qualora i pozzetti di ispezione dovessero ricadere in zone carrabili, i telai e i chiusini dovranno essere di ghisa sferoidale e resistenti al carico assiale ammissibile per automezzi pesanti previsto dalle vigenti normative.

#### **Art. 84 - Quota delle costruzione in relazione agli scarichi**

La quota di calpestio del piano terreno dei nuovi fabbricati o di fabbricati preesistenti di cui si chiede la Concessione Edilizia o per la ristrutturazione, sarà condizionata dalla possibilità di smaltimento dei liquami nella fogna Comunale. Ciò deve avvenire o dinamicamente o, eccezionalmente nei casi di comprovata difficoltà, con l'ausilio delle centrali di sollevamento opportunamente dimensionate alla bisogna.

In considerazione del fatto che la condotta fognante comunale ha il piano di scorrimento mediamente m.1,50 al di sotto del piano stradale e che, nei momenti di maggior afflusso di liquami il livello potrebbe alzarsi all'interno dei pozzetti sifonati di consegna, la condotta privata di allaccio allo stesso pozzetto di consegna dovrà essere innestata, ove possibile, cm.60 almeno al di sopra del piano di scorrimento della fogna comunale.

La condotta privata di allaccio di cui al precedente comma, partendo quindi dall'innesto al pozzetto di consegna (realizzato dal Comune), con la pendenza minima dell'1 % a salire verso l'utenza, condizionerà

la quota di impostazione del fabbricato. La profondità minima di scorrimento della rete fognante sarà di cm.60 sotto il piano di calpestio.

#### **Art. 85 - Impianti di sollevamento**

Qualora non sussistano le condizioni per smaltire a gravità i liquami fognanti, gli utenti sono obbligati a realizzare impianti di sollevamento con apparecchiature elettromeccaniche e condotte forzate adeguatamente calcolate.

L'impianto di sollevamento da realizzare in cemento armato con strutture antisismiche, comprenderà una vasca di accumulo posizionato ad una profondità tale da permettere il dovuto pescaggio per il corretto funzionamento delle pompe di sollevamento e spinta; dovrà comunque essere garantito il perfetto funzionamento dell'impianto allo scopo di evitare eventuali inconvenienti igienici dovuti al fermo delle apparecchiature elettromeccaniche; si fa obbligo pertanto di dotare l'impianto di almeno due pompe che funzionino alternativamente l'una di riserva all'altra.

La vasca di accumulo a tenuta stagna dovrà avere una capacità tale da garantire l'accumulo dei liquami fognanti, in caso di interruzione della forza motrice, o per qualsiasi altra causa, per un periodo di tempo non inferiore a 48 ore, ed inoltre essere fornito di sistema di allarme visivo.

La condotta forzata, opportunamente dimensionata, dovrà essere o di ghisa sferoidale, o di acciaio, o di PVC, o di PEAD con pressione nominale almeno doppia di quella necessaria per l'esercizio.

Condotte forzate per grosse utenze dovranno essere ben fissate nella loro sede con plinti o selle di ancoraggio.

Tutte le apparecchiature elettromeccaniche dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti di prevenzione infortuni.

L'impianto dovrà essere dotato di sistema di aerazione con sfiato oltre la copertura del fabbricato utente, con particolare attenzione alla evacuazione dei gas di fermentazione.

#### **Art. 86 - Impianti elettrici**

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel precedente articolo 69, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

#### **Art. 87 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati, nel precedente articolo 68, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel precedente articolo 69, come S1 sprovvisti di apertura allo esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m.10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti

#### **Art. 88 - Impianti speciali**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere del Responsabile di Igiene e Sanità Pubblica, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di Concessione Edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un Tecnico abilitato. Il rilascio della autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dello impianto effettuato dal Responsabile di Igiene e Sanità Pubblica e da un Tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

## **Capitolo XIV**

### **ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

#### **L. 13/89 D.M. LL.PP. 236/89**

#### **Art. 89 - Norme generali**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e Regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Le prescrizioni tecniche devono garantire tre livelli di qualità dello spazio costruito:

- l'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.
- la visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
- la adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

Il rilascio della Concessione, ovvero della Autorizzazione per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte dell'Ufficio competente, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare quanto meno la normativa vigente sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche oltre alle disposizioni particolari di seguito indicate.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità infine, sarà in conseguenza condizionato alla conformità dell'opera al progetto approvato, anche sotto tale aspetto.

Negli articoli che seguono, in aggiunta a quanto previsto dalle disposizioni vigenti, le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

- ◆ Categoria A – *Edifici pubblici e privati aperti al pubblico* -le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la nuova costruzione, la ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso da privato a pubblico o aperto al pubblico, la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);
- ◆ Categoria B – *Edifici privati*- le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le nuove costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del Decreto Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n° 384.

Per le deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche si rimanda a quanto previsto dagli articoli 78 e 79 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Tuttavia in sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In questo caso, la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della legge n° 13 del 9 gennaio 1989 deve essere

accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Le prescrizioni del presente decreto sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici. Le suddette deroghe sono concesse dal Dirigente di Settore in sede di provvedimento autorizzativi.

## **Capitolo XV**

### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

#### **Art. 90 - Caratteristiche dei fabbricati di civile abitazione**

Ai fini della prevenzione degli incendi, in tutti i fabbricati di civile abitazione, si applicano le norme ed i criteri di sicurezza antincendio di cui al D.M. 16 Maggio 1987 n. 246, tenendo conto dell'altezza di ciascun fabbricato valutata secondo i criteri del suddetto D.M..

#### **Art. 91 - Centrali termiche**

##### A) - Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia ( vedi Circolare del Ministero dell' Interno 29 luglio 1971 n° 73);
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando la osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc;), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente ( vedi Legge 13 luglio 1966 n° 615);
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi mc.25,00 deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso (vedi articolo 3 della Legge 7 maggio 1965 n° 460);

##### B) - Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq.0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni (vedi Circolari del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969 n° 68 e 23 marzo 1970 n° 26);
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

#### **Art. 92 - Autorimesse**

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l' altezza del locale deve essere non inferiore a m.2,00;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe 1<sup>a</sup> di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.(vedi Decreto Ministeriale 20 novembre 1981, Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili).

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza massima pari all'8 %.

**Art. 93 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

Il certificato di prevenzioni incendi, rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco, è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità di cui al precedente articolo del presente Regolamento, nel caso di manufatti edilizi (locali, attività, depositi, impianti ed industrie pericolose, edifici per civile abitazione, scuole, alberghi, ecc.) compresi nell'elenco allegato al D.M. 16 febbraio 1982 (Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi).

**Art. 94 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed areati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

**Art. 95 - Impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito (vedi Decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1970 n° 1381, Regolamento di attuazione della Legge 13 luglio 1966 n° 615 oltre al Decreto Ministeriale 1 dicembre 1975; vedi inoltre Legge 11 novembre 1975 e Decreto Ministeriale 18 maggio 1976) e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio, purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m.2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

**Art. 96 - Rinvio a leggi speciali**

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

## **Capitolo XVI**

### **PRESCRIZIONI VARIE, DECORO ED ARREDO URBANO**

#### **Art. 97 - Verifiche di sicurezza e libretto del fabbricato.**

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, l'Amministrazione comunale approverà:

- 1) un regolamento di competenza del Consiglio Comunale, con il quale verranno disciplinati le modalità di esecuzione delle verifiche di sicurezza, ivi compresi i relativi termini temporali entro i quali dovranno eseguirsi le suddette verifiche di sicurezza;
- 2) un regolamento di competenza del Consiglio Comunale con il quale verranno disciplinati i termini per la istituzione e redazione del libretto del fabbricato..

#### **Art. 98 - Norme di buona costruzione**

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alla normativa antisismica, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

#### **Art. 99 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le parti ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, spirato il quale farà eseguire i lavori d'Ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 100 – Opere Urgenti e Lavori di Sicurezza**

##### A) Lavori di sicurezza

I lavori strettamente necessari ad evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo, non prima di 24 ore dalla comunicazione di cui al comma successivo.

All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione al dirigente del Servizio, nonché al Comando dei VU e al Comando dei VF, denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

Per le costruzioni vincolate ai sensi delle leggi n° 1089/1939, n° 1497/1939 e n° 431/1985, la comunicazione di cui al primo comma va inviata contestualmente alla Soprintendenza competente.

La comunicazione può essere inviata dal proprietario o avente diritto o da un tecnico abilitato, delegato dai soggetti precedentemente citati.

I lavori strettamente necessari possono consistere in:

- opere di puntellamento provvisoriale;
- spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli, eccetera, scomposizione del manto di tegole delle coperture dei tetti;
- transennamenti di opere costituenti pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
- nei casi di demolizioni di murature, solai interni o di copertura o di parti limitate di fabbricati per ordinanza dell'Amministrazione, nella denuncia di inizio attività può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni, delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, prima delle demolizioni, redatto da tecnico di parte ed asseverato ai sensi e per gli effetti di legge.

Nei casi di cui al terzo comma, il progetto di cui al quinto comma, deve riportare anche il parere della Soprintendenza competente.

#### **Art. 101 - Casette per corrispondenza e contatori**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m.1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per la energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

#### **Art. 102 - Zoccolature**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

La Commissione Edilizia Comunale ha facoltà di richiedere speciali rivestimenti o zoccolature, per esigenze tecniche, architettoniche o ambientali.

#### **Art. 103 - Antenne radio-televisive**

L'installazione di antenne radiotelevisive (convenzionali e satellitari) su edifici siti nel centro abitato viene subordinata alle seguenti prescrizioni tecniche:

##### **A) Antenne radiotelevisive convenzionali**

Negli edifici di nuova costruzione composti da più unità immobiliari, per la ricezione dei tradizionali programmi radiotelevisivi ci si avvale di antenne radiotelevisive convenzionali centralizzate.

Laddove si proceda ad interventi globali di ristrutturazione di edifici composti da più unità immobiliari, per la ricezione dei tradizionali programmi radiotelevisivi ci si avvale di antenne radiotelevisive convenzionali centralizzate

E' vietato installare antenne radiotelevisive tradizionali su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano strada delle vie pubbliche.

Le piazzole porta antenne dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- non dovranno essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
- dovranno avere la piastra d'appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
- non dovranno essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.

Quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai commi precedenti, dovranno valutarsi con l'Ufficio competente le soluzioni più adeguate.

Nel caso di installazione di antenne non conformi alle presenti norme regolamentari, l'Ufficio tecnico comunale può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso d'inerzia alla rimozione delle stesse.

##### **B) Antenne radiotelevisive satellitari**

Tutti gli immobili composti da più unità immobiliari che già sono dotati di un impianto centralizzato per

la ricezione dei tradizionali programmi televisivi, oppure che installino impianti centralizzati a tale scopo, si dovranno avvalere di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

Negli edifici di nuova costruzione composti da più unità immobiliari e laddove si proceda ad interventi globali di ristrutturazione di edifici composti da più unità immobiliari, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari ci si dovrà avvalere di antenne paraboliche collettive.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e della mitigazione dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie.

Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici sul versante opposto alla pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dalla gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il colmo del tetto. Quando non sia possibile soddisfare tutti questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio le soluzioni più adeguate.

E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico – artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche.

Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere le seguenti dimensioni massime cm.120 di diametro per impianto collettivo e cm.85 di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica, potranno essere valutate dall'Ufficio.

Le antenne paraboliche devono possibilmente presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura dell'edificio.

Sul disco dell'antenna parabolica, a garanzia dell'affidabilità del prodotto è ammessa, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'imprenditore della stessa.

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla Legge n° 46/1990.

Nel caso di installazione di antenne non conformi alle presenti norme regolamentari, l'Ufficio può intimare l'adeguamento, procedendo, in caso d'inerzia, alla rimozione delle stesse.

Per quanto non previsto dal presente articolo, si rinvia alla vigente normativa generale.

#### **Art. 104 - Elementi aggettanti**

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a m.2,20 dal livello del marciapiede aggetti di sporgenza superiore a cm.5 e dalla quota da m.2,20 a m.3,60 aggetti superiori a cm.20.

La realizzazione dei balconi è consentita solo a quote pari o superiori a m.3,60 sul livello del marciapiede, salvo il rispetto di maggiori altezze nel caso di preesistenti ricorrenze architettoniche. In ogni caso gli aggetti devono, comunque, essere arretrati di cm.50 dal filo esterno del marciapiede sottostante.

Nelle strade di larghezza inferiore a m.6,00 non è comunque, in nessun caso, ammessa la costruzione di sporgenze di qualsivoglia tipo o dimensione ad eccezione di elementi di decoro architettonico

**Art. 105 - Coperture**

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell' edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Nel caso di solaio di copertura a tetto, la pendenza dello stesso non può essere superiore al 30%. Pendenze superiori sono ammesse, fino ad un massimo del 33%, per dimostrate ragioni di carattere tecnico ed architettoniche.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m.3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

**Art. 106 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m.3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno m.10,00 misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20 % se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 %. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m.0,90.

**Art. 107 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Qualità Urbana. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m.0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm.10.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m.1,50.

**Art. 108 - Recinzioni**

Le aree prospicienti su spazi pubblici e privati possono essere recintate con recinzioni di altezza massima non superiori a m.2,20, di cui in muratura o calcestruzzo per un'altezza massima di m. 1,50, fatte salve eventuali prescrizioni di zona del PRG o per aree soggette a vincoli di tutela.

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla viabilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni anche in muratura o calcestruzzo e di altezza maggiore a m.2,20, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente e sia la necessità.

Devono essere rispettate tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, così come riportato nel precedente articolo 12.

Analogamente, i cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità, nonché tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente.

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

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 109 - Arredo urbano**

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, l'Amministrazione comunale approverà un regolamento di competenza del Consiglio Comunale, con il quale verranno disciplinati tutti gli interventi di arredo urbano. Nelle more, verrà applicato quanto segue.

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere autorizzati.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

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

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

#### **Art. 110 - Mostre, vetrine e insegne**

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 comunale, ad autorizzazione.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un Tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei

materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da consentire facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm.10.

E' consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm.50 e comunque non superiore a m.1,20 e ad una altezza non inferiore a m.2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

Nelle zone d'interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni di cui agli strumenti e/o Norme Tecniche di Attuazione specifiche.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'Ufficio a loro spese.

Le Autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzione o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

Sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'Autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell' autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 111 - Dehors**

I titolari di esercizi pubblici o locali commerciali possono ottenere concessione per l'occupazione di suolo pubblico mediante la messa in opera di dehors, al fine di consentire, in uso esclusivo, la fruizione stagionale di uno spazio esterno, purché l'impianto:

- a) non sia d'intralcio al pubblico transito;
- b) non comporti, in un contesto architettonico di particolare pregio, compromissione dei manufatti e un'alterazione nel loro rapporto con il contesto d'ambito;
- c) sia costituito da parti interamente smontabili, sia realizzato entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico cui è connesso e presenti forme e dimensioni tali da collocarsi correttamente nello specifico contesto.

I dehors possono inoltre:

- a) avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico, purché realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso;
- b) essere corredati di fioriere di agevole manutenzione e in armonia con l'intorno e di grigliati di sostegno per i rampicanti;
- c) avere copertura a tenda o a tensostruttura leggera.

Le domande di concessione di occupazione di suolo pubblico devono essere presentate all'Ufficio competente almeno 60 giorni prima della data da cui dovrebbe decorrere la concessione.

#### **Art. 112 - Tende aggettanti su spazio pubblico**

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, può essere autorizzata, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni eventualmente previste caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti su spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm.50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,40 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m.2,40 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell' arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a

particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 113 - Zone verdi e parchi**

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

#### **Art. 114 - Parcheggi**

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 8 del presente regolamento edilizio.

Le norme dello strumento urbanistico, del Piano Urbano Parcheggi e del Piano Urbano del Traffico definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.

*Parcheggi in superficie*: le aree destinate a parcheggi in superficie, ad esclusione di quelle di pertinenza dei complessi industriali, commerciali e terziari, non potranno avere superficie superiore a mq.3.000.

Nel caso di superfici maggiori esse dovranno essere frazionate in unità di mq.3.000 ognuna ed intervallate da fasce alberate di almeno m.50,00.

Ogni area dedicata al parcheggio deve essere recintata, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 108, e delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a m.2,00, di essenze arboree.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area, oltre le fasce alberate perimetrali. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città.

Nel caso di aree non piane vanno previste sistemazioni a terrazzamento, per garantire la stabilità del suolo, con la creazione di scarpate naturali regimentate con tecniche arbustive.

Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposte su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 60%.

Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato.

Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

*Parcheggi nel sottosuolo:* Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie.

Le opere interrato dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto.

L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a m.50,00 intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio.

Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee.

Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana.

In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm.100, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti.

Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli.

Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno.

Le opere interrato destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, eccetera) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.

## **PARTE QUINTA DISPOSIZIONI FINALI**

### **Capitolo XVII CERTIFICAZIONI, MODULISTICA, SANZIONI E NORME FINALI**

#### **Art. 115 - Certificazioni**

L'Ufficio Pianificazione ed Edilizia privata, su richiesta e dietro versamento dei Diritti di Segreteria, rilascia i seguenti certificati o attestati:

- a) Certificato di destinazione urbanistica;
- b) Certificato di inesistenza vincoli;
- c) Certificato di inizio e fine lavori;
- d) Certificato di destinazione d'uso;
- e) Certificato di svincolo di polizza fidejussoria;
- f) Attestato di deposito di tipo di frazionamento;
- g) Ogni altro certificato o attestato rilasciabile sulla base di documentazione in atti.

#### **Art. 116 - Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riferiti ad un'area o un immobile e che devono osservarsi in caso di attività urbanistica o edilizia.

Esso in particolare, indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal piano regolatore generale vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.

L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto di chiedere al dirigente del Settore di pianificazione ed edilizia privata il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

La richiesta deve essere redatta su modello predisposto dall'Amministrazione comunale con allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile, nonché uno stralcio catastale della planimetria della zona ove ricade il terreno interessato, con l'indicazione dell'esatta ubicazione dello stesso e la ricevuta comprovante il pagamento della somma dovuta per diritti di segreteria.

#### **Art. 117 - Modulistica**

Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento Edilizio, è obbligatorio l'uso della modulistica predisposta dal Comune. Il mancato utilizzo della predetta modulistica, comporta l'inammissibilità ed improcedibilità dell'istanza.

Resta comunque consentito l'utilizzo di fac-simile, purché riproduca fedelmente l'originale predisposto dal Comune.

#### **Art. 118 - Sanzioni**

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento, in aggiunta alle diverse sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia vigente, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da un minimo di €25,00 sino ad un massimo di €500,00 da irrogare ai sensi dell'articolo 17 della Legge n° 689/1981 e dell'articolo 16 della Legge n° 3/2003.

#### **Art. 119 - Rinvio a disposizioni di legge**

I richiami contenuti nel presente Regolamento alle disposizioni di legge sono da intendersi di tipo "dinamico"; sicché, ove dette disposizioni venissero abrogate, integrate o modificate successivamente all'entrata in vigore del Regolamento, troverà applicazione la normativa sopravvenuta.

Qualora dovessero emergere divergenze tra il R.E.C. e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.

**Art. 120 - Entrata in vigore del presente Regolamento**

Il presente regolamento edilizio entra in vigore a partire dall'approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, fatta salva l'applicazione dell'articolo unico, della Legge 3 novembre 1952 n° 1902 e dell'articolo 3 comma ultimo della Legge 6 agosto 1967 n° 765 sulle misure di salvaguardia.

Le disposizioni del presente regolamento edilizio non trovano applicazioni nel quartiere di Ortigia, disciplinato da apposito regolamento.