

**COMUNE DI SCORDIA**

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE**

**STESURA DEFINITIVA A SEGUITO DEL DECRETO DELL'ASSESSORATO  
REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE – DIPARTIMENTO REGIONALE  
URBANISTICA D. Dir. N. 899 del 10-09-2008.  
- notificato al Comune di Scordia il 19-09-2008 -**

**SCORDIA 18-10-2008**

**I PROGETTISTI:  
ARCH. SALVATORE MIRABELLA  
ARCH. EMANUELE VARRASI**

## INDICE GENERALE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b> .....	<b>3</b>
ART. 01 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	3
ART. 01 bis - TIPI D'INTERVENTO .....	3
<b>CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI</b> .....	<b>6</b>
ART. 02 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA O AD AUTORIZZAZIONE .....	6
ART. 03 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE .....	8
ART. 04 - PROGETTISTI E COSTRUTTORI .....	8
ART. 05 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA .....	9
ART. 06 - PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA .....	13
ART. 07 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI .....	14
ART. 08 - DEFINIZIONE E COMPITI .....	16
ART. 08 bis - COMPOSIZIONE E NOMINA .....	17
ART. 09 - FUNZIONAMENTO .....	17
ART. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA .....	19
<b>ART. 11 - DETERMINAZIONI DEL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA SULLA DOMANDA</b> .....	<b>19</b>
ART. 12 - TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VARIAZIONI .....	20
ART. 13 - VALIDITA', DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA .....	20
ART. 14 - VARIANTE AL PROGETTO .....	21
<b>CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA</b> .....	<b>22</b>
ART. 15 - INIZIO DEI LAVORI - PUNTO DI LINEA E DI LIVELLO .....	22
ART. 16 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI .....	22
ART. 17 - ORDINE DI CANTIERE .....	23
ART. 18 - DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI .....	24
ART. 19 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	24
ART. 20 - VISITE DI CONTROLLO - TERMINI E MODALITA' .....	25
ART. 21 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI .....	25
<b>CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'</b> .....	<b>26</b>
ART. 22 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' / AGIBILITA' / USABILITA' .....	26
ART. 23 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' E/O USABILITA' .....	26
<b>TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>28</b>
<b>CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'</b> .....	<b>28</b>
ART. 24 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI .....	28
ART. 25 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI .....	29
ART. 26 - IMPIANTI SPECIALI .....	32
ART. 27 - SOFFITTI INCLINATI .....	33
ART. 28 - PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI .....	33
ART. 29 - SOTTOTETTI .....	33
<b>CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI</b> .....	<b>34</b>
ART. 30 - PARAMETRI EDILIZI .....	34
<b>CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE</b> .....	<b>38</b>
ART. 31 - SALUBRITA' DEL TERRENO .....	38
ART. 32 - ISOLAMENTO DELL'UMIDITA' .....	38
ART. 33 - ISOLAMENTO TERMICO .....	39
ART. 34 - ISOLAMENTO FONICO .....	40
ART. 35 - CUCINE IN NICCHIA .....	41
ART. 36 - FOGNATURE .....	41
ART. 37 - DOTAZIONE DI IMPIANTI MINIMI .....	41
ART. 38 - FORNITURA IDRICA ED IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA .....	42
ART. 39 - CAMERE OSCURE - IMPIANTI TERMICI .....	42
<b>CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO</b> .....	<b>42</b>
ART. 40 - COPERTURA .....	42
ART. 41 - PARETI DIVISORIE .....	43
ART. 42 - SCALE E ASCENSORI .....	43
ART. 43 - ASCENSORI E BOCCHE ANTINCENDIO IN EDIFICI ALTI .....	43
ART. 44 - CANNE FUMARIE .....	43
ART. 45 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI .....	44
ART. 46 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI GAS CITTÀ E DI GAS LIQUIDO IN BOMBOLE - MISURE DI PREVENZIONE .....	44
<b>CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE</b> .....	<b>45</b>
ART. 47 - DECORO GENERALE ED IMPATTO AMBIENTALE .....	45
ART. 48 - MANUTENZIONE EDILIZIA ED IN GENERE .....	45
ART. 49 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI .....	46
ART. 50 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI .....	46
ART. 51 - MANUTENZIONE EDILIZIA ED IN GENERE .....	46
ART. 52 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI .....	46
ART. 53 - ZOCCOLATURE .....	48

ART. 54 - ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI.....	48
ART. 55 - INTERCAPEDINI.....	48
ART. 56 - COPERTURE.....	49
ART. 57 - RECINZIONI.....	49
ART. 58 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE .....	50
ART. 59 - MARCIAPIEDI E PORTICATI .....	50
ART. 60 - ZONE VERDI E PARCHI.....	50
ART. 61 - DEPOSITI DI MATERIALE.....	51
ART. 62 - LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI.....	51
ART. 63 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA .....	51
<b>CAPO VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>51</b>
ART. 64 - NORME GENERALI .....	51
ART. 65 - NORME PARTICOLARI.....	52
ART. 66 - AREE SCOPERTE.....	52
ART. 67 - PARCHEGGI.....	52
ART. 68 - PROTEZIONE DELL'AMBIENTE .....	53
<b>CAPO VII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>53</b>
ART. 69 - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI.....	53
ART. 70 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI .....	53
ART. 71 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI .....	54
ART. 72 - IMPIANTI DESTINATI A CANILI.....	54
ART. 73 - CASE RURALI .....	54
ART. 74 - RISERVE PER ANIMALI E STALLE.....	55
ART. 75 - CONCIMAIE .....	55
<b>TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPO I - DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE.....</b>	<b>56</b>
ART. 76 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO .....	56
ART. 77 - PROPOSTA DI CONVENZIONE.....	57
ART. 78 - ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	57
ART. 79 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.....	58
ART. 80 - VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI.....	58
ART. 81 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI (PROGETTI RELATIVI - ESECUZIONI - CONTROLLI).....	58
ART. 82 - PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE.....	59
ART. 83 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE..	59
ART. 84 - CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE .....	59
<b>CAPO II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE .....</b>	<b>59</b>
ART. 85 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE .....	59
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>60</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>60</b>
ART. 86 - DEROGHE.....	60
ART. 87 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	60
ART. 88 - CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI.....	61
ART. 89 - SANZIONI.....	61
ART. 90 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO .....	62
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....</b>	<b>62</b>
ART. 91 - OPERE GIA' AUTORIZZATE.....	62
ART. 92 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	63
ART. 93 - DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI .....	63
ART. 94 - CANNE FUMARIE.....	63
ART. 95 - ANTENNE RADIO E TV.....	63
ART. 96 - AUTORIMESSE PRIVATE, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE, ECC.....	63
ART. 97 - SEMINTERRATI E SOTTERRANEI .....	64
ART. 98 - ALTEZZE DEI PIANI.....	64
ART. 99 - SERVIZI IGIENICI .....	64
ART. 100 - SCALE.....	65
ART. 101 - MURI ESTERNI.....	65
ART. 102 - APERTURE.....	65
ART. 103 - SOTTOTETTI PREESISTENTI.....	66
ART. 104 - CORTILI E CHIOSTRINE .....	66
ART. 105 - SANZIONI.....	66
ART. 106 - INSTALLAZIONE DI PENSILINE E TETTOIE A CARATTERE PRECARIO.....	67
ART. 107 - SCHEDE SU CORTILI, SOPPALCHI, SOTTOTETTI ED ELEMENTI AGGETTANTI.....	68

**N.B. Tutte le variazioni, integrazioni e modifiche sono riportate con interlinea ridotta ed in corsivo.**

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
DEL COMUNE DI SCORDIA**

**T I T O L O I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

**ART. 01 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dalle Norme di Attuazione allegate ai grafici del Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento Edilizio redatto nel rispetto dell'art. 33 dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti ed applicabili in materia.

**ART. 01 bis – TIPI D'INTERVENTO**

A) - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 20, lett. a) della L. R. 71/78.

B) - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dallo art. 20 lett. b) della L. R. 71/78.
2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

C) - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 20 lett. c) della L.R. 71/78.

2. Sono da ricomprendere in tali definizioni le categorie di intervento definite dalla vigente legislazione in materia di restauro, come:
  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A) e B);
  - ripristino tipologico.
3. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

D) - Ristrutturazione edilizia ovvero ristrutturazione previa demolizione dell'edificio

1. Nelle zone nelle quali la ristrutturazione, così come definita dalle vigenti leggi, non è vietata, essa potrà attuarsi anche mediante demolizione sia integrale che parziale e successiva ricostruzione dell'edificio, ferma restando l'osservanza dei parametri edilizi comunque da osservarsi per le nuove costruzioni ed ove rispetti tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia attuato in forza di unica concessione riguardante un contesto edilizio organico;
  - che l'edificio o la parte demolita siano ricostruiti sulla stessa area di sedime;
  - che l'edificio o la parte demolita siano ricostruiti nell'ambito della stessa sagoma tridimensionale fondamentale.
2. E' definita sagoma tridimensionale fondamentale di un edificio, ai fini del presente articolo, la figura solida delimitata dall'intersezione dei piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) con i muri perimetrali e con il piano od i piani di campagna al netto di balconi, di altri sporti aggettanti e di eventuali superfetazioni. I balconi preesistenti che vengano ricostruiti non dovranno comunque distare dal confine di proprietà meno di ml. 1,50.

E) - Mutamento di destinazione d'uso

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.

2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso di norma vengono regolati dall'art.10 della L.R. 37/85.

F) - Nuova costruzione

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia, comunque essa sia eseguita, volta a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

G) - Ampliamento

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento della superficie coperta, dell'altezza o del volume per modifica planimetrica o sopraelevazione.
2. Gli interventi possono comportare o meno anche la contestuale trasformazione delle parti esistenti.
3. Nel caso in cui gli interventi superino il 100% della S coperta esistente per i lotti superiori a 300 mq. di superficie ed il 120% per i lotti inferiori a 300 mq. di superficie, fino a raggiungere il massimo del carico urbanistico previsto dal P.R.G. per le singole zone, dovranno essere rispettate le prescrizioni, per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà e fra le pareti finestrate, della nuova costruzione.

H) - Demolizione

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
  - a) demolizione senza ricostruzione;
  - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte dall'esistente.

I) - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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 e della rete stradale (art. 20, lett. e) della L. R. 71/78).

L) - Sistemazione dei terreni

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazione permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

M) - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori

1. Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
  - lapidi e cippi commemorativi;
  - cabine di pubblici servizi;
  - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
  - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
  - recinzioni;
  - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - arredi interni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chiostri, gazebo, voliere, ecc...);
  - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - sistemazione aree libere;
  - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - depositi di materiali a cielo aperto;
  - edilizia funeraria.

**CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI  
PROGETTI - PARERI**

**ART. 02 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA O AD AUTORIZZAZIONE**

1. Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposito atto autorizzativo al Sindaco e

deve sottostare, per le opere che esegue, alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

2. In particolare sono soggette a concessione edilizia:

a - lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

b - opere di urbanizzazione;

c - nuove costruzioni;

d - ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;

e - modifiche di destinazione d'uso;

f - cappelle, edicole e monumenti funerari in genere e chioschi provvisori e permanenti;

g - apparati radiotelefonici ed antenne di reti telefoniche e televisive importanti.

Sono invece soggette ad autorizzazione edilizia:

h - trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;

k - demolizioni;

i - costruzioni, restauro, modifica, demolizioni e ricostruzioni di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico e recinzioni interne di tipo chiuso;

l - chioschi permanenti e provvisori;

m - scavi, rinterrati, muri di sostegno e rilevati in genere;

n - abbattimento di alberi ornamentali di valore ambientale in aree non demaniali;

o - apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;

p - costruzioni o trasformazioni di vetrine, monumenti, tettoie, pensiline, verande;

q - collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari, lumi, memorie, costruzioni di tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;

r - esecuzione di manutenzione straordinaria, strutturale;

s - installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti, costruzione di fognature ed acquedotti;

t - installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc., sia da parte di privati che di società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti; al di fuori dei casi di cui alla lettera b-;

u - rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

3. Per le opere di cui alle lettere: i- m- q dell'art. 2 del presente Regolamento Edilizio che non siano ritenute dall'Amministrazione Comunale di modesta entità o che comunque si trovino all'interno del perimetro del Centro Storico, l'atto autorizzativo dovrà avere la forma della concessione edilizia. Le opere descritte ai punti i- e q- dell'art. 2 del presente

Regolamento Edilizio purché ricadenti al di fuori del perimetro del Centro Storico e non in zone soggette a vincolo ambientale, non sono soggette al parere della Commissione Edilizia, che viene sostituito dal parere dei competenti uffici comunali. La gestione (accettazione delle pratiche edilizie, esame, rilascio della autorizzazione, controllo dei lavori) per gli interventi elencati ai punti i- ed r- dell'art. 2 del Regolamento Edilizio, è di competenza dello Assessorato all'Urbanistica quando le opere sono separate dai fabbricati sia funzionalmente che esteticamente.

#### ART. 03 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. Non sono soggette ad autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali o regionali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 - comma 2°-della vigente legge urbanistica n°1150 del 1942;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune che dovranno comunque essere soggette all'esame della Commissione Edilizia;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della Strada;
- d) le opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

#### ART. 04 - PROGETTISTI E COSTRUTTORI

1. La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti e chiunque altro autorizzato dalla legge, nell'ambito delle rispettive competenze.
2. I predetti professionisti devono essere iscritti nei rispettivi Albi Professionali, oppure essere autorizzati dagli stessi.
3. Il costruttore, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

ART. 05 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E ALLEGATI A CORREDO  
DELLA DOMANDA

1. La richiesta di concessione edilizia, completa di tutti gli elementi illustrativi dell'intervento da realizzare, deve essere inoltrata al Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
  - a) copia conforme del documento comprovante il titolo a richiedere la concessione;
  - b) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento;
  - c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale: tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - e) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni esteso ad almeno 20 metri oltre i confini per le zone agricole, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle parti di immobile soggetto all'intervento.
  - f) piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
  - g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dei luoghi e/o dell'immobile su cui si intende intervenire ed al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 10 x 15 cm. e montate su cartoncino o stampate su foglio di formato A/4, con didascalie e planimetria con i punti di presa;
  - g) (1) planimetria almeno in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- g) (2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; una delle copie, ove richiesto dalla C.E.C., dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- g) (3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazione dei locali si fa riferimento alla normativa vigente in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
- g) (4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due, sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o consolidare; inoltre nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa sempre agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera g) che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio; nel caso invece di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi), la documentazione di cui sopra va integrata in modo da supportare la dimostrazione (sempre da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera g) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
- g) (5) ove necessario e/o richiesto, planimetria a scala adeguata che specifichi quale porzione di area rimane di pertinenza degli edifici preesistenti e quale viene saturata dai nuovi edifici.
- g) (6) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per altre forniture varie;

- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti (facendo riferimento al successivo punto q4);
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nelle Norme di Attuazione, nel Regolamento Edilizio e/o nel certificato di destinazione urbanistica;
- i) parametri edilizi del progetto in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G;
- j) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/1991 del 06.12.91;
- l) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- m) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (scema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessioni convenzionate);
- n) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. per gli interventi edilizi così come stabilito all'art. 7 del presente Regolamento Edilizio;
- o) documentazione per la prevenzione incendi:
- p) (1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16.02.1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26.05.1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
- p) (2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- q) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- q) (1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/1976, leggi regionali e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- q) (2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- q) (3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/1988 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- q) (4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;
- q) (5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico) se dovuta;
- r) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- r) (1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- r) (2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- r) (3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
- s) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- t) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc..., prescritti.
3. Per le opere di urbanizzazione:
- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
- rilievo del verde e delle masse arboree esistenti;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature pozzi, acquedotti, ogni altro impianto a rete di sottosuolo o aereo e relative servitù;

- viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per la sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) relazione geologica e geotecnica come al precedente punto q2);
- g) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n. 377/1988 o alla L.R. 10/1993 o, nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 30 della L.R. 10/93, contenente tutte le informazioni previste e necessarie.
5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

6. La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

#### ART. 06 - PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda di concessione edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 5 deve essere presentata al Settore Edilizia Privata, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda e richiesti al precedente art. 5, assegna alla domanda un numero progressivo con la data del ricevimento.

#### ART. 07 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI

1. Sono adottate in via transitoria e fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale le seguenti procedure ad integrazione del vigente Regolamento Edilizio:
  1. (a) - sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale del competente servizio di Igiene pubblica:
    - i piani attuativi e gli altri strumenti urbanistici;
  1. (b) - sono altresì soggetti all'esame preventivo del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L. n. 3 gli interventi edilizi relativi a:
    - tutte le attività artigianale ed industriali di tipo manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di origine animale, nonché la macellazione;
    - attività zootecniche: allevamenti e stalle;
    - attività di servizio: ospedali e strutture sanitarie pubbliche e private; strutture a carattere residenziale e semi-residenziale; di tipo socio assistenziale e/o collettivo; strutture alberghiere; strutture di produzione e/o amministrazione alimenti e bevande; scuole e asili nido; strutture destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero; laboratori di analisi;
    - artigianato di servizio: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse collettive con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, tipografie, eliografie, lavanderie e attività assimilabili;
    - attività commerciali e terziario: centri commerciali superiori a 400 metri quadrati; scali commerciali; centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici; attività di servizio e commercio che comportino la detenzione di sostanze pericolose e/o che prevedono l'installazione di impianti pericolosi e/o che producono emissioni nocive (emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, scarichi liquidi, rifiuti tossici) e/o comunque per l'esercizio delle quali è previsto l'autorizzazione sanitaria;

- altre attività: impianti di stoccaggio di liquami e di depurazione acque reflue; cimiteriali; tutte le attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone;
- edifici destinati ad attività soggette alla prevenzione incendi di cui al D.M. 16.02.1982 (G.U. 09.04.82 n. 90) e le attività insalubri di cui al D.M. 05.09.94 (G.U. 20.09.94 n. 220).

Il Servizio di Igiene Pubblica integra di volta in volta il proprio parere con quello degli altri Servizi del Dipartimento di Prevenzione della A.U.S.L. n. 3 competenti per singola materia.

2. Il parere preventivo dei Servizi dell'A.U.S.L. n. 3 dovrà essere acquisito direttamente dal committente ed allegato alla richiesta di concessione edilizia (questo al fine di consentire agli uffici comunali di rispettare i tempi sulle procedure prescritte).
3. Non sono assoggettati ad esame preventivo da parte dei Servizi della A.U.S.L. n. 3 competenti in materia, i progetti relativi a:
  - edifici destinati ad uso residenziale ed abitativo in genere;
  - edifici destinati ad attività di servizio e di commercio fatta eccezione per quanto previsto al precedente punto 1b).
3. (a) La richiesta di concessione ed autorizzazione edilizia di cui al capoverso precedente dovrà essere corredata di apposta attestazione sottoscritta dal tecnico progettista, il quale certifica che l'intervento non è soggetto, in base alle disposizioni di cui al presente provvedimento, a parere preventivo dei Servizi dell'A.U.S.L. n. 3 competenti per materia, e che il progetto rispetta tutti i requisiti di carattere igienico sanitario e di sicurezza contenuti nei Regolamenti di igiene e/o Edilizio e quant'altro previsto in materia da Leggi o Regolamenti vigenti.
3. (b) Il Comune di riserva la facoltà di richiedere il parere preventivo qualora lo ritenga opportuno in relazione alla particolarità dell'intervento richiesto e/o la tipologia del fabbricato.
4. Il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità, relativo ad edifici per i quali al momento del rilascio della concessione ed autorizzazione edilizia non è stato acquisito il parere preventivo dei Servizi dell'A.U.S.L. n. 3 competenti per materia è subordinato alla presentazione di una dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti la conformità dell'opera realizzata a tutte le norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.
5. I servizi dell'A.U.S.L. n. 3 competenti per materia possono eseguire comunque controlli a campione autonomamente o su richiesta del Comune.

6. Per tutto quanto non espressamente disciplinato col presente articolo, si fa riferimento alle norme comunque vigenti in materia.

### **CAPO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **ART. 08 - DEFINIZIONE E COMPITI**

**Articolo come di seguito modificato, secondo il decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.**

- 1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti la commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed al rispetto delle procedure per il rilascio dei provvedimenti e del presente R.E., del P.R.G. vigente e di ogni altra norma o regolamento vigente.**
- 2. Sulla scorta dell'istruttoria e della proposta di parere degli Uffici competenti la C.E.C. esprime parere su:**
  - proposte di strumenti urbanistici generali siano essi di iniziativa pubblica che privata, e relative varianti;**
  - proposte di nuovi regolamenti Edilizi o di modifica del presente;**
  - opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia;**
  - progetti di opere e servizi pubblici;**
  - rinnovo di concessioni edificatorie;**
  - inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;**
  - qualsiasi progetto o questione che interessi l'igiene ed il decoro urbano e degli edifici, ed in generale l'edilizia, l'urbanistica o l'estetica cittadina;**
  - repressioni di violazioni edilizie ai sensi dell'art. 6 della L.R. 19/72;**
  - quant'altro attribuite dal presente R.E. e/o dalla legislazione vigente**

#### ART. 08 bis - COMPOSIZIONE E NOMINA

**Articolo come di seguito modificato ed integrato, secondo il decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.**

- 1. La Commissione Edilizia è composta da:**
  - a) dal Dirigente del settore urbanistica o da un suo delegato, che la presiede;**
  - b) da n. 5 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini e collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, degli avvocati e degli artigiani;**
  - c) da componenti delegati da ciascun ente preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia, ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 24 luglio 1997, n. 25;**
- 2. I commissari di cui alla lettera b) sono nominati dal Sindaco e durano in carica sino alla scadenza del mandato del Sindaco che ha conferito l'incarico e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. I membri che sostituiscono quelli decaduti prima della scadenza rimangono in carica fino al completamento del mandato del membro sostituito;**
- 3. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico sull'opera in esame. Per gli affari di speciale importanza il Dirigente può invitare ad assistere alle adunanze, per rendere parere consultivo senza diritto di voto, altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati;**
- 4. La funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è svolta da un funzionario dell'Ufficio Tecnico nominato da Dirigente. E' presente ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.**

#### ART. 09 – FUNZIONAMENTO

**Articolo come di seguito modificato (sostituzione dei commi 1, 2 e 3 con i seguenti punti 1. e 2. e scorrimento dei punti 4 e 5 in 3 e 4), secondo il decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.**

- 1. La C.E.C., presieduta dal Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato, si riunisce nella Sede Municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte**

le volte che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione deve essere inoltrata formalmente dal Presidente per iscritto e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Alla convocazione deve essere allegato l'ordine del giorno degli argomenti da trattare con l'elenco dei progetti redatto e siglato dal Dirigente del Settore Urbanistica. Ad ognuno dei progetti deve essere abbinato un Commissario relatore. I Commissari hanno facoltà di visionare le pratiche poste all'ordine del giorno, onde poter convenientemente relazionare e/o discutere in sede di adunanza. Le pratiche da sottoporre al parere della C.E.C. vengono accompagnate da un rapporto scritto del Dirigente del Settore Urbanistica o da un componente della Commissione da lui incaricato, che contiene l'istruttoria del progetto nella quale risulti che lo stesso è conforme o meno alle misure di legge, di regolamento, degli strumenti urbanistici vigenti, nonché la proposta di parere resa dal Responsabile del Procedimento. Qualora la C.E.C. non dovesse rendere il parere entro il termine di 45 giorni dalla ricezione dei progetti o dall'integrazione richiesta, il Dirigente adotta il provvedimento finale sulla scorta della proposta motivata del Responsabile del Procedimento;

2. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide se intervengono la metà più uno dei membri, tra i quali il Presidente. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente. La C.E.C. esprime parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato;
3. I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima.
4. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di un Commissario. I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi registri.

## ART. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia, integrata dai progettisti o dai consulenti già incaricati per il PRG o da altri esperti, esprime il proprio parere circa la conformità alle previsioni contenute nel P.R.G., gli interventi in zone agricole e le problematiche geologiche e geotecniche.
2. Sono validi i pareri espressi dalla Commissione Edilizia integrata quando sono presenti almeno i membri esperti, oltre a quelli effettivi prescritti precedentemente per la validità delle sedute.
3. La Commissione Edilizia, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula, in un documento denominato "Dichiarazione di Indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La "Dichiarazione di Indirizzi" deve essere approvata dal Consiglio Comunale sentita la competente Commissione Consiliare.

## ART. 11 - DETERMINAZIONI DEL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA SULLA DOMANDA

**Articolo modificato (sostituzione della dicitura iniziale), secondo il decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.**

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale, in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione edilizia.
2. In questo ultimo caso il privato dovrà presentare e far autorizzare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio della concessione edilizia, costituendo un cauzione pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti di un piano di lottizzazione è subordinato alle condizioni fissate nella convenzione urbanistica stipulata.
4. La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

5. La concessione edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune;
6. Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi al rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in ogni materia contemplata nell'intervento, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;
7. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domande, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### ART. 12 - TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VARIAZIONI

1. La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è interessata.
2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.
3. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione edilizia originaria.

#### ART. 13 - VALIDITA', DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. La concessione ha la validità di mesi 12, a decorrere dalla data di notifica della concessione stessa al titolare, qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza motivata diretta ad ottenere il rinnovo.

2. Per gli interventi edilizi relativi a società cooperative ammesse a finanziamento da parte dello stato o della regione siciliana, la validità della concessione edilizia decorre dalla data della registrazione del relativo decreto di finanziamento, fatta valere dagli stessi soggetti interessati mediante comunicazione formale dello stesso decreto registrato.
3. Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia.
4. Sempre nel caso di società cooperative edilizie possono essere ammessi periodi di proroga maggiori di un anno, in dipendenza di giustificate e motivate ragioni.
5. La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori, aumentati del tempo della eventuale proroga concessa per motivate ragioni.
6. La decadenza della concessione si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della Legge 17.08.1942, n. 1150, modificata ed integrata con Legge 06.08.1967, n. 765.

#### ART. 14 - VARIANTE AL PROGETTO

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, fatta eccezione soltanto per i tempi tecnici necessari all'approvazione ed al rilascio della concessione in variante.
3. La presentazione di varianti in corso d'opera non autorizza in alcun modo l'esecuzione delle opere costituenti tale variante fino a quando non sia stata rilasciata la concessione edilizia relativa alla variante stessa.
4. Laddove le varianti approvate comportino aumenti o riduzioni dei contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il Comune procederà alla determinazione dei relativi conguagli, sempre su schemi predisposti dal progettista.

## **CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

### **ART. 15 - INIZIO DEI LAVORI - PUNTO DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Per inizio lavori si intende qualsiasi intervento, anche modesto, che sia direttamente pertinente l'opera in oggetto della concessione o autorizzazione e che abbia carattere definitivo. Non costituisce, invece, inizio lavori, la predisposizione dei lavori stessi (livellamento terreno, recinzioni, impianto del cantiere, deposito del materiale all'interno del cantiere, pagamento dell'imposta dei materiali da costruzione, ecc.), qualunque ne sia l'entità.
2. Qualora espressamente richiesto in concessione o autorizzazione, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.
3. Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta il Settore Edilizia Privata è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 10 (dieci) giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori medesimi.
4. Le determinazioni di cui al comma 2) vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
6. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione o autorizzazione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

### **ART. 16 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Dirigente del Settore interessato la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegnata a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore Lavori e dall'Impresa Esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione lavori, della

esecuzione e della sicurezza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Dirigente del Settore interessato entro 15 giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- comunicazione degli estremi dell'eventuale avvento deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della Legge 05.11.1971, n. 1086;
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della Legge 10/1991;
- documentazione di previsione dell'impatto acustico, con riferimento all'attività di cantiere;
- copia dell'autorizzazione di cui all'art. 18 della Legge 64/1974;
- comunicazione del nominativo di chi esegue i lavori, per i lavori in economia di importo superiore ai 20 milioni eseguiti dai privati.

#### ART. 17 - ORDINE DI CANTIERE

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal responsabile.
2. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini.
3. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere utilizzando tecnologie o sistemi idonei ad evitare il sollevamento delle polveri.
4. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Durante la costruzione e demolizione di edifici o in cantieri a lunga durata (lavori stradali e simili), il proprietario o il costruttore dovrà assicurare ai lavoratori la disponibilità di idonei servizi igienici. Le eventuali latrine provvisorie, ad uso degli operatori nei cantieri, devono essere soppresse appena sia possibile sostituirlle con altre all'interno dell'edificio.
6. Il cantiere deve essere provvisto di tabella di almeno 1,00 mq di superficie, decorosa e visibile dalla pubblica via con l'indicazione dell'opera ed i nomi e i cognomi del titolare

della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere strutturali, del costruttore e/o dell'assistente (responsabile di cantiere).

7. In cantiere devono essere conservate la concessione o autorizzazione edilizia e la copia dei disegni approvati a disposizione dell'Autorità comunale e Statale.

#### ART. 18 - DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI

1. Durante le demolizioni si dovranno adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento di polveri.
2. I pozzi neri e pozzetti dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.
3. E' vietato il deposito nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di ragione privata, di terreni e materiali di rifiuto, provenienti dalla esecuzione e dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni. Entro tale termine il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico. Quando però detti materiale fossero impregnati di elementi sudici che li rendessero maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente.
4. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite e in ordine.

#### ART. 19 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere inoltrata separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento anticipato della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
2. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

## ART. 20 - VISITE DI CONTROLLO - TERMINI E MODALITA'

1. Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Dirigente del Settore Edilizia Privata:
  - all'inizio dei lavori;
  - alla fine dei lavori.
2. Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data di arrivo al Settore Edilizia Privata delle rispettive comunicazioni:
  - 15 giorni per l'inizio dei lavori;
  - 30 giorni per la fine dei lavori.

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

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come della modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione edilizia.

## ART. 21 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

1. Si richiamano espressamente:
  - le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opere di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, o di combustibili e di macchinari;
  - le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
  - l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di starro;
  - la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche o private in dipendenza dei lavori;
  - i competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controllo e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le norme di legge.

## CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

ART. 22 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'/ AGIBILITA' / USABILITA'

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

ART. 23 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ E/O USABILITÀ

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione/autorizzazione edilizia e comunicata al Dirigente del Settore Edilizia Privata entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità e/o usabilità, il titolare della concessione/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
  - dichiarazione del Direttore Lavori di cui al punto 4 dell'art. 7 del presente Regolamento Edilizio;
  - a - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica ove presenti;
  - b - autocertificazione ex art. 28 della Legge 64/1974 con la quale il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto depositato ed alle norme L. 64/1974 e successive modificazioni;
  - certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai V.V.F) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;

- dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/1990. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.05.1988, n. 203 (qualora dovuto);
  - autorizzazione allo scarico così come stabilito dalle disposizione vigenti in materia;
  - dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.06.1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
  - documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
  - autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
  - attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale;
  - dichiarazione attestante il rispetto dei parametri di cui all'art. 36 del presente Regolamento Edilizio;
  - ogni altra certificazione e/o documentazione richiesta espressamente in concessione/autorizzazione edilizia o nelle Norme di Attuazione del P.R.G.
3. Prima o assieme alla domanda di abitabilità, dovranno essere presentate dichiarazioni attestanti che gli impianti elettrici, idraulici e termici sono stati realizzati in maniera conforme alle leggi e normative vigenti; tali dichiarazioni dovranno essere inoltrate in carta intestata della ditta che ha realizzato i lavori; inoltre il proprietario ed il Direttore dei Lavori dovranno attestare che gli impianti sono stati realizzati dalle ditte dichiaranti di cui sopra.
  4. Sempre prima o assieme alla domanda di abitabilità devono essere inoltrati anche i calcoli e la dichiarazione, firmata dal tecnico, sulla rispondenza dell'isolamento alla Legge n. 373 del 30 aprile 1976.
  5. Ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità valgono inoltre tutte le norme di cui alla legge regionale n°17/94.

**TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO EDILIZIE, ANTINCENDIO,  
DIVERSE CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

**CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

ART. 24 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita delle persone; sono ad essi assimilati agli effetti del presente Capo quelli in cui si verifica la permanenza o l'attività delle persone.

Essi si distinguono in:

A.1)

- soggiorni, pranzo, cucina e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, studi professionali;

A.2)

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, strutture sanitarie complesse soggette ad autorizzazione;
- laboratori scientifici-tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

S.1)

- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2)

- a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano 12 mq. di superfici o 8 mt. di lunghezza;
- c) magazzini o depositi in genere anche destinati ad attività saltuarie;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3)

- a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
- b) vani scala colleganti solo due piani;
- c) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione;

S.4)

- a) gli spazi per il gioco dei bambini, sale hobby e studioli.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere degli uffici comunali preposti.

#### ART. 25 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Ferme restando le disposizioni fondamentali dettate dalla Circolare 20 giugno 1896 “Igiene del suolo e dell’abitato” con le successive modificazioni ed integrazioni, di norma, i locali debbono avere le seguenti caratteristiche:

1. Tutti gli ambienti con destinazione residenziale nonché gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegni ed altri spazi chiusi destinati ad attività secondarie), devono ricevere aria e luce diretta da spazi esterni con affaccio a cielo aperto. Nei suddetti ambienti le aperture vetrate previste devono distribuire regolarmente la luce all’interno ed il rapporto R tra la effettiva superficie vetrata ed il pavimento dell’ambiente interessato deve essere non inferiore ad 1/8.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del rapporto R raggiunto in fase di

- progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente, con particolare riferimento alla ventilazione degli ambienti.
3. Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se  $R > 1/15$ .
  4. Ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone.
  5. I locali abitabili, che presentino ostacoli alla diffusione della luce, devono essere progettati in modo da soddisfare comunque i superiori valori minimi di rapporto R.
  6. Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:
    - a) Rapporto illuminante  $R > 1/8$ ;
    - b) Superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $> 0,7$  (1 = trasparenza ottimale del cristallo liscio da 2.8 mm di spessore);
    - c) Profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi. Debbono comunque garantirsi in ogni punto dei vani i valori di lux minimi previsti dalle leggi vigenti in materia per i vari abitanti e per le varie attività consentite;
    - d) Per vani affacciatisi sotto porticati, il rapporto illuminante R va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
    - e) Per vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore ad 1,00 m., la dimensione della superficie illuminante, definita da rapporto  $R > 1/8$ , dovrà essere aumentata di 0,05 mq. ogni 5 cm. di ulteriore aggetto oltre il primo metro;
    - f) La superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che ostruiscono o riducono l'effettiva superficie illuminante;
    - g) Qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili debbono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:
      - L'area dei cortili deve risultare maggiore o uguale ad  $1/9$  della somma delle effettive superfici perimetrali edificate che la delimitano (senza detrazione dei vuoti e delle aperture);

- L'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 2 volte la media delle distanze fra tutte le pareti opposte;
- La distanza normale minima da ciascuna apertura prevista, rispetto al muro opposto, deve essere  $> 4$  m.;
- Non è consentita la realizzazione di alcuna sporgenza aggettante all'interno del cortile e le aperture di ventilazione ed illuminazione dei vani potranno essere solo del tipo a parete. Qualora si volessero realizzare ballatoi e sporgenze aggettanti all'interno del cortile, dovranno applicarsi le prescrizioni del punto 4 dell'art. 11 delle Norme di attuazione.

7. Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficiali mq. 9.00. Le camere da letto per due persone dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 14.00.

L'altezza minima dei locali di cat. A.1) può essere consentita in mt. 2.70 netta. Per la categoria A.2) l'altezza netta deve essere pari ad almeno mt. 3.00, salvo che per quei locali di piccole dimensioni e a carattere precario (chioschi, edicole, ecc.) che, previo giudizio dell'A.U.S.L. n°3, potranno anche avere altezza minore.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, relativo ai soli vani di categoria A.1, che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati, classificati, legge antisismica, ecc.). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 2,40. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- la proiezione del soppalco non eccede  $\frac{1}{2}$  della superficie del locale;
- l'altezza minima fra le parti con soffitto orizzontale sia  $> 2,20$  mt.; nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima dovrà essere  $> 1,80$  mt. E l'altezza media  $> 2,20$  mt.;
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione e di aerazione, i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sulla effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $> 2,70$  mt.

Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi, sono ammessi soppalchi a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a mt. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a mt. 1,80 per soffitti inclinati e con altezza

virtuale ( $h_v = V/S$ ) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monolocale dal D.M. 05.07.1975.

8. I locali di Cat. S potranno ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40. L'altezza minima consentita dei vani è di mt 2.40, con la eccezione dei locali destinati a cantina, garages e lavanderie, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a mt. 2,00.
9. I locali di cat. S/1) non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.
10. Almeno un servizio igienico dell'alloggio dovrà essere direttamente areato dall'esterno, salvo il caso di mini alloggi di superficie non superiore a mq. 40. Per i servizi igienici annessi ai locali di cat A.2), previa accettazione dell'A.U.S.L. n° 3, potrà essere ammessa l'adozione di impianti di aerazione. Comunque in tutti i casi in cui non vi sia aerazione diretta, si dovrà ricorrere ad impianti di ventilazione meccanica centralizzata, o con canna singola portata al di sopra delle coperture.
11. I cavedi, quando previsti, non dovranno avere nessun oggetto interno superare a 5 cm. salvo la gronda eventuale che comunque dovrà essere contenuta in 30 cm.
12. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato e di idonea pendenza per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto ai locali comuni.
13. Il cavedio dovrà avere un collegamento con l'esterno di sezione minima di 0.5 mq. per garantire la circolazione dell'aria.

#### ART. 26 - IMPIANTI SPECIALI

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata e di illuminazione artificiale la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'A.U.S.L. n°3 può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat A ed S con esclusione dei locali destinati ad abitazione civile o rurale.

2. Alla domanda di concessione/autorizzazione edilizia , deve essere allegato uno schema dell'impianto, prima dell'effettivo rilascio della concessione/autorizzazione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato.
3. Il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'A.U.S.L. n°3.
4. In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat S. aperte, in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

#### ART. 27 - SOFFITTI INCLINATI

1. Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima interna consentita, viene assunta la media delle altezze che deve essere uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di m. 2,00, per i locali di cat. A., fatti salvi i casi di recupero previsti dalle norme del Centro Storico (art. 9).

#### ART. 28 - PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

1. Eventuali locali in cui il pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m. 3.00; la quota del soffitto sia in media almeno mt. 1.00 più alta della quota del marciapiede; esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.
2. L'Amministrazione si riserva di esaminare eventuali deroghe per fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.
3. Potranno essere adibiti a locali pubblici (taverne, ristoranti, locali da ballo, ecc.) i vani interrati alla condizione che siano dotati di impianti di condizionamento d'aria in base all'art. 26.

#### ART. 29 - SOTTOTETTI

1. Per tutti gli edifici in cui viene prevista la copertura a tetto le falde di copertura dovranno essere almeno due, dovranno richiamare le tradizioni costruttive della zona e la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Non è consentito aumentarne ed articolare ingiustificatamente il numero delle falde e la loro impostazione progettuale dovrà essere improntata principalmente alla protezione ed al decoro dell'immobile.
2. I volumi sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non vengono computati ai fini delle verifiche degli indici di fabbricabilità alle seguenti condizioni:
  - quando hanno l'altezza media inferiore a mt. 1,80;
  - quando il solaio di copertura ha la quota d'imposta inferiore a cm. 40 dall'ultimo solaio calpestabile;
  - quando non hanno aperture in falda con superficie maggiore di mq. 1,00 ciascuna ed in totale superiore al 5% della superficie della falda relativa;
  - quando non hanno aperture verticali (su terrazzini) con superficie superiore a mq. 2,00;
  - quando vengono utilizzati come depositi e ripostigli occasionali.
3. In presenza di casi diversi da quelli specificati al punto 1 (anche singoli), tutte le superfici saranno assoggettate nel computo dell'indice di fabbricabilità a partire dalla delimitazione in pianta ottenuta dalla proiezione verticale dell'altezza esterna assoluta di mt. 1,80 delle falde (le relative superfici saranno considerate S.u. se l'h. media dei vani supera mt. 2,70 ed S.n.r. negli altri casi).
4. I vani del sottotetto con altezza media superiore potranno essere destinati a locali di categoria S/4 solo se l'altezza media è superiore a mt. 2,40.

## **CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI**

### **ART. 30 - PARAMETRI EDILIZI**

Ferme restando le specifiche descrizioni dettate nelle norme di attuazione del P.R.G. e nelle prescrizioni esecutive, vengono definiti i seguenti parametri edilizi:

#### **S.U.L. - SUPERFICE UTILE LORDA**

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

- dei porticati al piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;

- dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per un'aliquota non superiore al 20% della Superficie Utile Lorda (S.U.L.);
- dei balconi e delle logge con profondità e larghezza non superiore a ml 2,00 x 4,00;
- delle tettoie con sporgenza non superiore a ml 3,00 ed estese fino al 30% della superficie coperta dell'immobile relativo;;
- dei sottotetti non praticabili e non finestrati, e di quelli praticabili e/o finestrati, la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,80;
- delle cabine elettriche, delle centrali termiche, di condizionamento, degli impianti igienici e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

Nel caso di serbatoi, silos, ecc, la S.U.L. è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

#### R.C. - RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo fra la superficie coperta(S.CP.) e la superficie fondiaria (S.F.).

#### S.U. - SUPERFICE UTILE NETTA ABITABILE

La somma delle superfici di pavimento degli alloggi al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

#### S.N.R. - SUPERFICE NON RESIDENZIALE

La somma delle superfici destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre riguardanti:

- cantinole e cantine non completamente interrato (oltre ml. 0,30 dalla quota del marciapiede dell'edificio), soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi, con esclusione dei portici ad uso pubblico e, nelle case in zona agricola, dei portici di pertinenza della casa;
- logge e balconi.

#### S.C. - SUPERFICE COMPLESSIVA

E' costituita dalla somma della superficie utile abitabile (S.U.) e dal 60% della superficie non residenziale (S.N.R.) (vedi D.M. 801 del 10 maggio 1977, art. 2); si applica alle costruzioni in zona residenziale comprese quelle ammesse in tale zona per destinazioni d'uso integrative della residenza, nonché alle costruzioni rurali destinate all'abitazione.

## H.F. - ALTEZZA DELLE FRONTI

Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà, di zona e dalle strade, l'altezza delle fronti (per ogni fronte nei nuovi edifici, ampliamenti o sopraelevazioni, si intende la dimensione esterna rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede pubblico nelle immediate vicinanze degli edifici stessi che non può superare ai fini del rispetto delle norme per le costruzioni in zona sismica (S=9) nelle strade e negli edifici in piano i limiti riportati nella seguente tabella:

Tipo di struttura	Altezza massima (m)
Legno	7
Muratura ordinaria	11
Muratura armata	19
Pannelli portanti	25
Intelaiatura	nessuna limitazione

Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori.

Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti dalla presente tabella.

Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.

Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti fissati ai fini della verifica della resistenza di cui alla tab. 1, punto B.10 delle Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche allegate al Decreto 16.01.96, vanno riferiti alla sola parte in legno.

Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato, l'H.F. va computata da quest'ultima.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e le sagome della copertura.

### H.M. - ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

E' rapportata al numero massimo di piani consentito dalla Norme o all'altezza massima fra le H.F. del fabbricato.

Ai fini del conteggio del numero massimo di piani va assunto  $h = ml. 3,50$ , come altezza massima, fra pavimento e soffitto, dei piani abitabili comprendenti tutti i locali classificati di categoria A1 e A2 nel presente Regolamento Edilizio.

Non hanno limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, ecc.

### H.V. - ALTEZZA VIRTUALE

Ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78 è rappresentata dal rapporto tra il volume (V.C.) dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili (S.U.), così come definiti dalla stessa legge.

### A.I. - AREA DELL'INSEDIAMENTO

Per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

### D. - DISTANZE TRA FABBRICATI, CIGLI STRADALI E CONFINI

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato fino all'elemento opposto che lo fronteggia.

Si hanno quindi le seguenti casistiche di distanze:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale;
- Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- Distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada (D3): è la distanza minima (valutata con i criteri di cui alla tabella dell'H.F.) intercorrente tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada pubblica che non può superare i seguenti valori espressi in metri (fatte salve eventuali future modificazioni ed integrazioni legislative):

$$\text{per } L \leq 3 \quad H = 3$$

$$\text{per } 3 < L \leq 11 \quad H = L$$

$$\text{per } L > 11 \quad H = 11 + 3 \cdot (L - 11)$$

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al precedente punto;
- per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi. Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

### **CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE**

#### **ART. 31 - SALUBRITA' DEL TERRENO**

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito 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 sottofondo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee e superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

#### **ART. 32 - ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato per almeno due lati e con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.
2. Per i locali di cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può

essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.

3. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
4. I pavimenti dei locali di cat. A.1 o S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

#### ART. 33 - ISOLAMENTO TERMICO

1. Le pareti esterne e le coperture di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A ed S.1, devono avere una trasmittanza H o K correlativa alla massa (peso M delle unità di superficie in Kg/mq.) come di seguito indicato:

- a. per le pareti verticali opache: M (Kg/mq)

20

50

100

200

300

400

e oltre

H (Kcal/mq. h°C)

0,43

0,61

0,81

1,09

1,35

1,40

- b. per le pareti orizzontali o inclinate di copertura o per calpestii sovrastanti porticati o ambienti aperti: M (Kg/mq.)

20

50

100

200

300

400

e oltre

H (Kcal/mq h°C)

2. Si precisa che il valore di riferimento della somma delle resistenze termiche liminari (1 + 1) si deve assumere pari a 0,20 mq h°C/ Kcal. Inoltre si fa presente che nella relazione che accompagna il progetto devono essere indicati la trasmittanza H o K globale ed M della struttura, il relativo calcolo con le indicazioni delle caratteristiche geometriche e fisiche (spessore e coefficiente di conducibilità termica).

#### ART. 34 - ISOLAMENTO FONICO

1. Negli edifici di nuova costruzione e nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti plurifamiliari, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata: le singole parti delle pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere indice di valutazione, dedotti da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti:

parti opache	40 dB
parti trasparenti, complete di telai e cassonetto	25 dB
griglie e prese d'aria	20 dB
2. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere indici di valutazione, dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico o da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiori rispettivamente ai seguenti:

pareti volte verso i locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	36 dB – 40 dB
pareti volte verso altri alloggi	42dB – 47 dB
pareti volte verso locali destinati ad attività artigiane, commerciali, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori	47 dB 53 dB
3. Il livello sonoro in un alloggio non deve superare 70 dB (A) allorché sul pavimento finito dell'alloggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
4. Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

5. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori, facenti parte dell'edificio, ma esterni all'alloggio, il livello sonoro misurato in quest'ultimo non deve superare 35 dB (A).
6. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.
7. Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carreggiabili con pendenze superiori al 5%.
8. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali o uffici devono essere specificati gli indici di valutazione dedotti da misure di laboratorio del potere fonoisolante.
9. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.
10. Per la durata di due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, i valori di cui all'articolo precedente riguardanti l'isolamento acustico, non sono vincolanti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità, purché i dati degli indici di valutazione riscontrati non siano notevolmente discordi da quelli prescritti a giudizio dell'Ufficiale Sanitario.

#### ART. 35 - CUCINE IN NICCHIA

1. Nelle unità edilizie ad uso abitativo possono essere consentite cucine con cubatura massima di mc. 15 purché aprentesi su altro locale regolamentare di almeno 25 mc. (complessivamente mc. 40) e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di meno 200 cmq. di sezione.

#### ART. 36 – FOGNATURE

Vedasi la legislazione regionale in materia, le norme dettate dalla locale A.U.S.L. n°3 ed il Regolamento Comunale delle Fognature.

#### ART. 37 – DOTAZIONE DI IMPIANTI MINIMI

1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello a chiusura idraulica.

2. In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'A.U.S.L., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrina con lavabi.
3. I WC, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

#### ART. 38 - FORNITURA IDRICA ED IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

#### ART. 39 - CAMERE OSCURE - IMPIANTI TERMICI

1. Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina, devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.
2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto un particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

### **CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

#### ART. 40 – COPERTURA

1. Gli edifici di nuova costruzione devono avere strutture orizzontali e verticali e di copertura di tipo incombustibile o resi tali.
2. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaia, magazzini di materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

#### ART. 41 - PARETI DIVISORIE

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

#### ART. 42 - SCALE E ASCENSORI

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno tra due piani.
2. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani di diverse unità immobiliari, deve essere non inferiore a mt. 1,20. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito di ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

#### ART. 43 - ASCENSORI E BOCCHE ANTINCENDIO IN EDIFICI ALTI

1. Gli impianti ascensore di nuova installazione dovranno rispettare la nuova direttiva ascensori 95/16 CE (recepita in Italia con DPR n°162 del 30-04-99 ed operativa da 01-07-99) e comunque il cavedio ascensore dovrà essere opportunamente areato direttamente verso l'esterno.

#### ART. 44 - CANNE FUMARIE

1. Tutti gli edifici ove prescritto e necessario devono essere provvisti di canne fumarie singole o collettive condotte oltre il tetto, cui collegare gli apparecchi di riscaldamento, ambienti e/o produzione di acqua calda. In particolare si fa esplicito riferimento al recente D.P.R. n°551/1999.

2. Le canne fumarie ed i relativi comignoli devono essere posizionate e realizzate nel completo rispetto delle regole dell'arte così come definite dalle norme UNI-CIG. Ove non sia predisposta l'installazione di apparecchi di combustione di tipo stagno, gli ambienti relativi devono essere dotati di idonee aperture di ventilazione realizzate nel rispetto delle norme tecniche sopra citate.
3. Per le caldaie da installare in edifici esistenti, privi di canne fumarie, possono non applicarsi le disposizioni del comma precedente, nei casi previsti dal comma nove dell'art. 5 del D.P.R. 26.08.1993, n. 412.  
Rif.: Norma UNI 7129.
4. Le canne fumarie devono essere costruite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.  
Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ai muretti di tamponamento; in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

#### ART. 45 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

1. Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti, inoltre, a norme e prescrizioni tecniche degli enti allo scopo preposti.
2. Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

#### ART. 46 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI GAS CITTÀ E DI GAS LIQUIDO IN BOMBOLE - MISURE DI PREVENZIONE

1. La bombola di g.p.l. dovrà essere installata all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad es.: fuori balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno; la tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, dovrà essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiuse ermeticamente verso l'interno.  
Tale tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso; per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

## **CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE**

### **ART. 47 - DECORO GENERALE ED IMPATTO AMBIENTALE**

1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e TV e gli apparati di trasmissione radio per telefonia mobile, televisiva e simili, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva. Nei casi particolari ed ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, deve essere prodotta la valutazione dell'impatto ambientale dell'opera che si intende eseguire, fermo restando il rispetto delle varie specifiche normative in vigore.

### **ART. 48 – MANUTENZIONE EDILIZIA ED IN GENERE**

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

#### ART. 49 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muretti esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista o di sostenere la spesa di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### ART. 50 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

1. Il Comune, per ragione di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### ART. 51 – MANUTENZIONE EDILIZIA ED IN GENERE

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

#### ART. 52 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate con l'apposito segnale previsto all'art. 120 del regolamento di attuazione e di esecuzione del nuovo codice della strada. Fra le uscite di autorimesse e le uscite di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml. misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla

autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano, pari almeno a 3.50 metri di lunghezza.

2. La posizione delle autorimesse dovrà essere compatibile con la posizione del passo carrabile che deve rispettare le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal presente regolamento. Il passo carrabile inoltre deve sempre essere posizionato oltre l'eventuale raccordo curvilineo fra le due strade.
3. Ai sensi dell'art. 22, comma 9 del N.C.d.S. (D.L. n. 285/92) possono essere ammesse deroghe al rispetto della distanza minima di cui al comma 1. solo nei seguenti casi purché siano opportunamente documentati e comunque a discrezione insindacabile dell'Amministrazione comunale:
  - lotti esistenti o già previsti dal P.R.G., fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R. 495/92 che, risultassero naturalmente interclusi anche a seguito di costruzione e/o modifica di opere di pubblica utilità;
  - lotti esistenti o già previsti dal P.R.G., fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R. 495/92 che, pur risultando naturalmente interclusi, presenti particolari difficoltà tecniche al rispetto delle sopraindicate distanze minime a causa di preesistenza di manufatti, alberature, modifica e/o costruzione di opere di pubblica utilità o quant'altro a giudizio insindacabile dell'Amministrazione;
  - fabbricati costruiti su lotti di completamento la cui Concessione Edilizia sia già stata rilasciata antecedentemente alla data di adozione del P.R.G.;
  - fabbricati e lotti previsti in aree di espansione pubbliche o private i cui piani particolareggiati siano stati approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data di adozione del P.R.G.
4. Ai sensi del medesimo art. 22 l'autorizzazione alla apertura del passo carrabile nei casi indicati sarà subordinata alla realizzazione di particolari opere che, nei casi minimi per i quali tecnicamente è impossibile qualsiasi altra soluzione, saranno costituite dalla segnalazione dell'ingresso e dell'uscita dei veicoli tramite dispositivi lampeggianti.
5. Il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato, fatto salvo quanto stabilito ai precedenti punti c) e d) non costituisce titolo sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.
6. Ai sensi dell'art. 46, comma 3° del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, l'eventuale cancello dovrà essere arretrato di ml. 5.00 rispetto al limite della carreggiata stradale che, in mancanza di altri riferimenti (marciapiedi, piste,

fossi o quant'altro) è costituito dall'allineamento delle recinzioni stesse. Quando vengano adottati dispositivi automatici di apertura e chiusura tali da favorire la rapida immissione dei veicoli l'arretramento non sarà necessario.

#### ART. 53 – ZOCCOLATURE

1. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.
2. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

#### ART. 54 - ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI

1. In mancanza di marciapiedi stradali nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 4,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
2. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 3,00 dal marciapiede o dal ciglio rialzato nei casi di marciapiedi posti sotto quota stradale. Tali parti aggettanti dovranno comunque avere la profondità inferiore di almeno 20 cm. rispetto alla verticale del marciapiedi stesso.
3. L'oggetto massimo consentito per i balconi e simili non può superare 1/8 della larghezza complessiva della sede stradale (compresi i marciapiedi) e, comunque non potrà essere maggiore di ml. 1,50.
4. Nel caso di balconi e simili posti in prossimità dell'angolo di un edificio questi dovranno arretrarsi dai due lati per almeno ml. 1,50 rispetto all'angolo stesso.

#### ART. 55 – INTERCAPEDINI

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono

avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 29.

#### ART. 56 – COPERTURE

1. La copertura ed i volumi da essa sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a previste previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture di norma dovranno rispettare le tipologie tipiche della zona ed eventuali variazioni tipologiche o costruttive dovranno essere attentamente valutate sia dal progettista che dal Comune, al fine di non determinare la realizzazione di elementi di disturbo nel contesto o di pregiudizio per i terzi.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati nella rete della fognatura.
3. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

#### ART. 57 – RECINZIONI

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Ove ricorrano particolari motivi di pubblico decoro, il Sindaco, su conforme parere della Commissione di Edilizia, può prescrivere la recinzione di area non edificata.
2. Le recinzioni dovranno avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e debbono essere tali da non creare pericolo per la pubblica incolumità, pertanto sul fronte pubblico è vietato l'uso di filo spinato o di elementi appuntiti o comunque che possono generare pericolo.
3. Sul fronte pubblico ed all'interno dei centri abitati o delle aree zonizzate dal P.R.G., indipendentemente dal confine di proprietà, le recinzioni vanno poste nella posizione più arretrata rispetto alle seguenti tre possibilità:
  - a) confine di proprietà;
  - b) limite individuato dal P.R.G.;
  - c) allineamento preesistente.

4. Sul fronte pubblico all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal confine di proprietà, debbono essere rispettate le distanze minime previste dal N.C.d.S. e dal relativo regolamento di attuazione.
5. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. In particolare, nelle intersezioni, qualora il limite di P.R.G. non sia più restrittivo, indipendentemente dal confine di proprietà, sui due allineamenti, quando gli stessi formino tra loro angoli pressoché retti, dovrà essere realizzato un raccordo curvilineo di raggio esterno minimo pari a ml. 5 o un raccordo lineare fra punti distanti ml. 4 dal vertice degli allineamenti.

Nelle zone urbane storiche già edificate, nelle nuove costruzioni e ricostruzioni si deroga dalle suddette norme.

6. E' facoltà dell'Amministrazione in relazione a casi specifici richiedere distanze superiori a quelle sopra riportate.
7. La presentazione dei progetti tra i vari elaborati grafici deve contenere il prospetto anche schematico della recinzione prevista per i fronti su spazi pubblici.

#### ART. 58 - MOSTRE - VETRINE – INSEGNE

1. Le mostre dei negozi, le vetrine e le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

#### ART. 59 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con il Settore Edilizia Privata. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm. 50.

#### ART. 60 - ZONE VERDI E PARCHI

1. Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale nonché le singole piante meritevoli di salvaguardia, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo

della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone, deve essere autorizzata.

#### ART. 61 - DEPOSITI DI MATERIALE

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

#### ART. 62 - LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

1. Su esplicita richiesta del Comune, i fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono disporre di un locale, di un manufatto o di uno spazio comunque destinato per il contenimento dei recipienti per la raccolta di rifiuti solidi urbani.
2. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente all'esterno.

#### ART. 63 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA

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

### **CAPO VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

#### ART. 64 - NORME GENERALI

1. Tutte le attività urbanistiche, commerciali ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale, del P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.
2. Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

#### ART. 65 - NORME PARTICOLARI

1. L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.
2. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.
3. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

#### ART. 66 - AREE SCOPERTE

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

#### ART. 67 – PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.
2. Nelle nuove costruzioni dovrà comunque essere realizzata una autorimessa per ogni alloggio, salvo che per gli alloggi monocali al di sotto dei 40 mq.

3. Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
4. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

#### ART. 68 - PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

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

### **CAPO VII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

#### ART. 69 - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merce, impianti sportivi, ecc., sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative. In particolare, qualora venga richiesta autorizzazione per attività commerciali, di servizio, per officine, attività artigianali, depositi di prodotti alimentari e simili ove operano stabilmente addetti, ricavate nel contesto di edifici esistenti, l'altezza minima interna consentita per tali destinazioni d'uso non può essere inferiore a m 2.70 e deve essere garantito il ricambio d'aria naturale o forzato, purché di caratteristiche tali da rispettare le norme di legge per le varie attività previste.

#### ART. 70 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### ART. 71 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

1. Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### ART. 72 - IMPIANTI DESTINATI A CANILI

1. Impianti destinati a canile potranno essere localizzati in tutto il territorio comunale purchè rispettino le norme e le disposizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie, le altre norme vigenti in materia e siano posti a distanza dalle aree residenziali tale da non arrecare disturbi sonori ed olfattivi, come ai precedenti articoli del presente Regolamento.

#### ART. 73 - CASE RURALI

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o a colture speciali e destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in tali zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale.
2. Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme:
  - i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni lavoratore, ben asciutti e con aperture a norma del presente Regolamento;
  - debbono essere dotati di servizi igienici divisi per sesso nonché, di impianto fognario scaricante in apposita fossa settica a norma del presente Regolamento e delle norme dettate dall'A.U.S.L.;
  - eventuali pozzi devono essere realizzati a monte delle abitazioni;
  - le concimaie e le fosse di depurazione devono essere realizzate a valle delle abitazioni.

3. Il Sindaco potrà far eseguire ispezioni e controlli da parte dei funzionari del Comune, al fine di accertare il rispetto delle norme.

#### ART. 74 -RISERVE PER ANIMALI E STALLE

1. Al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. non sono ammessi ricoveri e riserve di ogni sorta per animali, anche da cortile, purchè nel rispetto delle leggi vigenti in materia.
2. In dette zone è consentito costruire tali ricoveri purchè siano mantenute le seguenti distanze dalle eventuali abitazioni ricadenti nelle aree circostanti:
  - stalle per ricovero animali ml. 20,00
  - allevamenti di qualsiasi tipo ml. 50,00
3. Qualunque locale adibito a tale scopo dovrà essere costruito in tale da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno e nel sottosuolo di liquami e delle materie di rifiuto ed essere ben illuminato e ventilato.
4. La cubatura minima dovrà essere di almeno 15,00 mc per ogni capo di bestiame di piccola taglia, di almeno 20,00 mc. per ogni capo di bestiame grosso (bovino, equino e simili) e di almeno 30,00 mc. per ogni capo di bovina lattiera.
5. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile. Le cunette debbono consentire il deflusso dei liquami in apposito pozzetto sempre con pareti impermeabili, collegato agli impianti di trattamento ubicati fuori dal ricovero.
6. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai ed altro ricovero, mediante tramezzi in muratura eseguiti fino al soffitto e senza aperture di sorta.

#### ART. 75 – CONCIMAIE

1. Le concimaie possono essere realizzate solo nelle zone E del P.R.G. Per la tenuta del letame e la costruzione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti.

## **TITOLLO III - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

### **CAPO I - DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE**

#### **ART. 76 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO**

1. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Settore Edilizia Privata apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.
2. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
3. la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
  - planimetria di progetto in scala 1:500;
  - profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
  - schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
  - schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
  - tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
  - norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
  - relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione concordato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
  - planimetria su base catastale, in scala 1:2000, riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;

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

#### ART. 77 - PROPOSTA DI CONVENZIONE

1. La proposta di convenzione oltre al rispetto della legislazione vigente in materia a livello nazionale e regionale, deve prevedere:
- la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 - Legge 29.09.1964, n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
  - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
  - il termine, non superiore a 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
  - impegno di effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale, vincolando a favore del Comune, per un valore pari al 60% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
  - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 87 del presente regolamento.

#### ART. 78 - ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Comune in tutti quei casi in cui la cessione di aree dia luogo ad inconvenienti per l'Ente può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi all'Ente una somma corrispondente al valore della quota delle aree

stesse; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere o per altre anche non contigue ubicate in altro sito e già vincolato per urbanizzazioni secondarie dal PRG.

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

#### ART. 79 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Il Sindaco, sentiti i pareri del Settore Edilizia Privata e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda, quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.
2. Intervenuta l'approvazione della deliberazione, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17.08.1942, n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal C.R.C., viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.
3. Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

#### ART. 80 - VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

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

#### ART. 81 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI (PROGETTI RELATIVI - ESECUZIONI - CONTROLLI)

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 2 del presente regolamento.
3. Gli uffici o servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione all'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

#### ART. 82 - PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

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

#### ART. 83 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### ART. 84 - CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE

1. Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente regolamento.

### **CAPO II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

#### ART. 85 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
- 2) Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.
- 3) Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato e lo presentino incompleto e difforme dal P.R.G.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 86 – DEROGHE**

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi. In tale caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 11 del presente regolamento, è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

#### **ART. 87 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

1. Gli edifici esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

## ART. 88 - CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI

1. Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e delle vigenti norme regionali in materia, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.
2. Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.
3. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
4. per i lavori iniziati senza la concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.
5. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazione statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero LL.PP. agli effetti dell'art. 29 della Legge 17.08.1942, n. 1150.

## ART. 89 – SANZIONI

1. Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini della L.R. n°37 del 10 agosto 1985 che recepisce la legge 28 febbraio 1985 n°47, dalle successive modifiche ed integrazioni e dalle altre leggi vigenti in materia. L'inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27.07.1954, n. 1265.
2. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della Legge 17.08.1942, n. 1150, sostituito dall'art. 13 della legge 06.08.1967, n. 765, si applica:
  - l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 - I° comma - della Legge 17.08.1942, n. 1150;

- l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge stessa.
3. Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza concessione edilizia o in contrasto con questa, si applicano in via amministrativa le sanzioni previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della concessione edilizia o autorizzazione.
  4. Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza concessione o autorizzazione o, in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17.08.1942, n. 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 3% delle misure prescritte ed approvate, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e gli allineamenti indicati nel piano urbanistico (tutti accertati dal Comune a lavori eseguiti).

#### ART. 90 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 (quindici) giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

### **CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### ART. 91 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio oltre le eventuali proroghe concesse.

#### ART. 92 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Tutte le autorizzazioni e concessione all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

#### ART. 93 - DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

1. I depositi di materiali accatastati alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

#### ART. 94 - CANNE FUMARIE

1. Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

#### ART. 95 - ANTENNE RADIO E TV

1. Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di tre antenne per radio o per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento. Nei nuovi edifici plurifamiliari, ove prevista, è obbligatoria l'installazione di unica antenna centralizzata. Nel caso di antenne ed apparati per trasmissioni radio e telefoniche, ove necessario, occorre adeguare gli impianti alle norme in vigore in materia.

#### ART. 96 - AUTORIMESSE PRIVATE, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE, ECC.

1. Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 50, non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

#### ART. 97 - SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

1. Nella ricostruzione o nel risanamento di locali seminterrati e sotterranei di edifici, è prescritta la costruzione di intercapedini aerate e drenate realizzate all'esterno dei muri perimetrali (esterni di confine con gli spazi aperti) fino al di sotto del piano di calpestio delle cantine.
2. Il perimetro del piano terra dovrà essere isolato dal terreno sottostante con camere d'aria ventilate mediante apertura all'esterno.
3. In caso di impossibilità di esecuzione sarà consentito l'uso di impermeabilizzazioni idonee da approvarsi caso per caso.
4. Tutti i locali sotterranei, a qualunque uso destinati, dovranno, ove possibile, avere aperture per una costante aerazione direttamente dall'esterno. Ove i requisiti igienici di aerazione non siano sufficienti per locali interrati e seminterrati sono ammessi impianti e apparecchiature tecniche di ventilazione forzata in aggiunta alle eventuali bocchette di aerazione, protette da griglia. Per i locali adibiti ad esercizi pubblici resta valido quanto prescritto dal Regolamento d'Igiene.
5. Qualora sia necessario lo scarico di acque dai locali sotterranei, ciò deve avvenire attraverso chiusini sifonati opportunamente protetti con griglia e collegati al sistema fognante.

#### ART. 98 - ALTEZZE DEI PIANI

1. Le altezze minime dei vani devono rispettare quanto prescritto dal del presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene. Nel caso che l'esistente sia inferiore è ammessa un'altezza utile interna minore di m. 2,70 e comunque non inferiore di m. 2,40, fatto salvo di norma il minimo di cubatura fissato dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene.
2. In ogni caso gli interventi dovranno perseguire il fine di assicurare condizioni idonee e sufficienti per la salubrità dei locali, anche in riferimento alla loro ventilazione, aerazione ed illuminazione.

#### ART. 99 - SERVIZI IGIENICI

1. Sono ammesse servizi igienici non aerati direttamente dall'esterno alla condizione che siano dotati di canne singole portate al tetto o sulle pareti esterne, con impianto di aspirazione meccanica munito di temporizzatore.

#### ART. 100 - SCALE

1. Nel restauro e nel risanamento degli edifici, le scale di collegamento possono essere mantenute nelle dimensioni, pendenze e condizioni di sicurezza originali. Sono consentite scale non illuminate e non aerate direttamente dall'esterno, se esistenti, ove non sia possibile dal lato tecnico e normativo l'illuminazione diretta.
2. Sono consentite le scale interne di collegamento tra livelli della medesima abitazione, con rampa di larghezza non inferiore a cm. 75, e a chiocciola, con diametro non inferiore a cm. 150.
3. Sono vietati affacci e prese d'aria sul vano scala principale di qualsiasi tipo di locale, ad eccezione di quelli di disimpegno.

#### ART. 101 - MURI ESTERNI

1. Ove lo spessore dei muri esterni sia inferiore a cm. 30, si dovrà provvedere al loro ispessimento fino a raggiungere tale valore, oppure si dovrà procedere al loro rivestimento mediante l'impiego di idoneo materiale coibente, in modo da ottenere una regolare trasmittanza correlata alla massa o una trasmissione termica globale uguale o inferiore a una chilocaloria/ora mq.C°.

#### ART. 102 - APERTURE

1. Le aperture delle pareti esterne (comprese quelle delle chiostrine) potranno essere mantenute o ricondotte alle dimensioni originali.
2. I vani destinati a cucina, soggiorno o camera da letto dovranno avere una superficie finestrata non inferiore a 1/8 della superficie del locale, fatti salvi quelli esistenti purché non inferiori a 1/15. Le cucine in nicchia comprese in vani abitabili non saranno conteggiate ai fini del rapporto di illuminamento, purché aerate.

#### ART. 103 - SOTTOTETTI PREESISTENTI

1. Ove le norme tecniche consentano l'utilizzazione, ai fini abitativi dei sottotetti o di loro parti, l'altezza minima dei sottotetti a copertura inclinata potrà essere ridotta a m. 1.80 a condizione che siano garantite le condizioni igieniche di superficie, di altezza media e di cubo d'aria disponibile. A questi ultimi fini non vengono computati gli spazi con altezze minori, i quali tuttavia possono essere lasciati in diretta comunicazione con i restanti ambienti.
2. L'illuminazione naturale dei sottotetti abitati dovrà essere assicurata mediante apertura di superficie idonea, affinché sia assicurata una adeguata ventilazione naturale.
3. L'aerazione naturale nelle soffitte non abitate deve essere assicurata a mezzo di elementi tradizionali in laterizio (tipo foratoni e simili), opportunamente protetti per evitare l'accesso dei volatili o di altri animali molesti.

#### ART. 104 – CORTILI E CHIOSTRINE

1. E' ammesso il mantenimento dei cortili e delle chiostrine nel rispetto della tipologia originaria. In tali cortili e chiostrine sono ammesse nuove aperture purché queste costituiscano un miglioramento nelle condizioni di illuminazione e di aerazione dei locali interrati.
2. Deve essere comunque assicurata l'accessibilità attraverso spazi comuni, per permettere l'ordinaria pulizia e dovrà ricavarsi una comunicazione adeguata tra la loro base ed uno spazio aperto in modo da garantire una idonea ventilazione.
3. Ciò non è obbligatorio negli interventi di restauro previsti dal P.R.G. qualora detta comunicazione sia in contrasto con le finalità del restauro stesso.

#### ART. 105 – SANZIONI

1. In caso di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori regolarmente autorizzati è prevista una sanzione da L. 100.000 a L. 500.000 per le opere soggette ad autorizzazione; da L. 500.000 a L. 2.000.000 per le opere soggette a concessione edilizia.
2. In caso di mancanza della documentazione in cantiere così come previsto all'art. 16, comma 3° del presente Regolamento Edilizio nonché per la mancanza, l'errata, l'incompletezza o l'illeggibilità della tabella di cui al sopra citato art. 16, comma 2°, è

prevista una sanzione di L. 200.000 per le autorizzazioni edilizie e di L. 500.000 per le concessioni edilizie.

3. La sanzione deve essere comminata ai responsabili delle inadempienze.

#### ART. 106 - INSTALLAZIONE DI PENSILINE E TETTOIE A CARATTERE PRECARIO

1. Nelle aree di proprietà privata, adiacenti a pubblici esercizi (bar, ristoranti, circoli ricreativi, ecc.), possono essere collocate le strutture precario e funzionali all'estensione dell'attività all'aperto, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima = 100% della superficie utile lorda esistente;
- struttura portante realizzata con elementi amovibili;
- coperture leggere con teli in tessuto, policarbonati, lamiera, pannelli coibentati, ecc.;
- chiusure laterali con elementi mobili.

2. L'intervento è soggetto ad autorizzazione temporanea di durata non superiore ad un anno e rinnovabile, collegata alla durata dell'attività connessa.

3. Le autorizzazioni sono rilasciate a discrezione della Amministrazione Comunale; quelle su suolo pubblico sono comunque soggette alla normativa vigente per l'occupazione di suolo pubblico.

4. Sono fatti salvi i limiti imposti da atti convenzionali.

5. Le strutture attualmente esistenti ed in contrasto con la norma del presente articolo, possono adeguarsi entro due anni dalla data di entrata in vigore.

(esempio di modello di atto d'obbligo per strutture precarie)

#### **Atto Unilaterale D'Obbligo**

**PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA A CARATTERE PRECARIO DA REALIZZARSI AI SENSI DELL'ART. 109 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_ DEL \_\_\_\_\_)**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritt \_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_,

e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_

n° \_\_\_\_\_

C.F. = \_\_\_\_\_ - ;

#### **PREMESSO:**

**-che la parte sottoscritta ha presentato al Sindaco del Comune di Scordia, istanza n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ per ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 109 del vigente Regolamento Edilizio, così come modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, controllata dal C.R.C. nella seduta del \_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, per la**

realizzazione del progetto redatto da \_\_\_\_\_ concernente i lavori di \_\_\_\_\_;

-che l'immobile oggetto della richiesta autorizzazione è sito in \_\_\_\_\_ ed è distinto al Catasto Terreni del Comune di Scordia al foglio n° \_\_\_\_\_, con l'\_\_\_\_\_ particell. n° \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_, per una superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_, ed al N.C.E.U. \_\_\_\_\_ il tutto confinante con ragioni \_\_\_\_\_;

-che la parte medesima possiede i titoli per richiedere l'autorizzazione, come è comprovato dalla documentazione allegata alla pratica edilizia;

#### **CIÒ PREMESSO**

La parte sottoscritta denominata d'ora in avanti parte concessionaria, con il presente atto unilaterale irrevocabile per sé, i propri eredi ed aventi causa,

#### **ASSUME I SEGUENTI OBBLIGHI**

La parte concessionaria realizzerà una struttura a carattere precario e facilmente rimovibile;

Al termine di validità dell'autorizzazione (massimo 12 mesi), la parte concessionaria si impegna a rimuovere a propria cura e spese la struttura realizzata;

La parte concessionaria, qualora intenda chiedere il rinnovo dell'autorizzazione per un ulteriore periodo, presenterà apposita richiesta 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza;

La parte concessionaria assume l'obbligo di comunicare all'Amministrazione Comunale preventivamente la decisione di alienare l'immobile o di trasferire l'attività. Si impegna inoltre a rendere edotti gli acquirenti o subentranti delle clausole contenute nel presente atto e di trasferirle a carico degli stessi.

Il presente atto farà parte integrante del provvedimento di autorizzazione che sarà rilasciato ai sensi dell'art. 109 del vigente Regolamento Edilizio.

Le spese del presente atto, successive e dipendenti, sono a carico della parte obbligata.

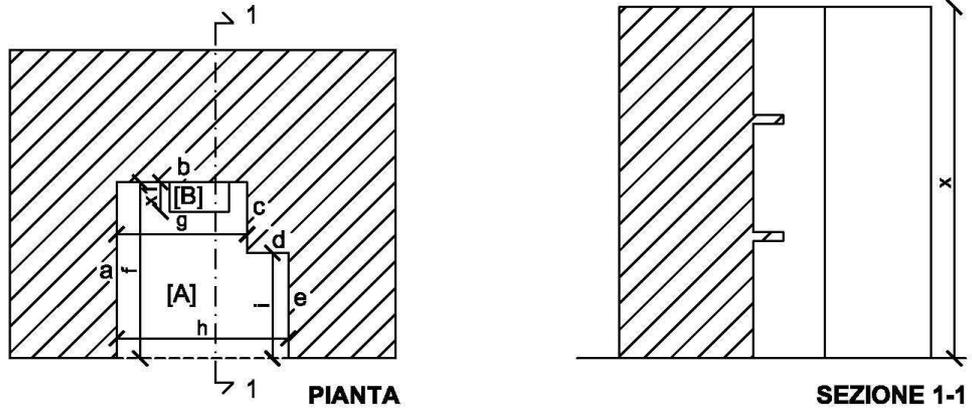
#### **ART. 107 – SCHEDE SU CORTILI, SOPPALCHI, SOTTOTETTI ED ELEMENTI**

#### **AGGETTANTI**

Di seguito si allegano 3 schede descrittive delle norme relative ai cortili, ai soppalchi, ai sottotetti ed agli elementi aggettanti

# CORTILI

Art. 25.6 g) punto primo



$$\text{Superficie massima [A]} \geq \text{superficie } \frac{(a+b+c+d+e) \cdot x}{g}$$

Art. 25.6 g) punto secondo

$$\text{Altezza massima "x"} \leq 2 \cdot \frac{a+h}{2}$$

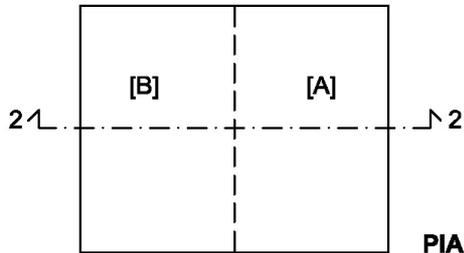
Art. 25.6 g) punto quarto

Ingombro massimo dei ballatoi e simili per non essere detratto dalla superficie [A]:

- per  $x_1 \leq 0,80$  m.
- per  $x_1 = 1,00$  m. [A] si maggiora di  $(0,20 \times g)$ .

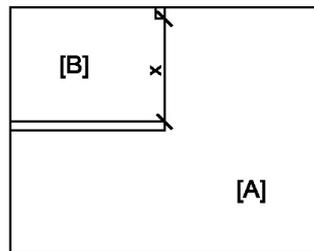
# SOPPALCHI

Art. 25.7 punto primo



Superficie massima [B]  $\leq \frac{1}{2}$  [A] (area locale)

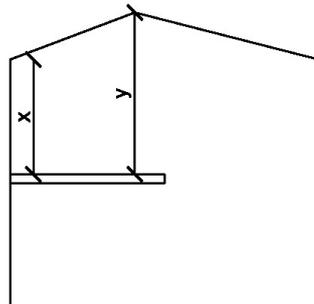
PIANTA



Altezza minima "x"  $\geq 2,20$  m.

SEZIONE 2-2

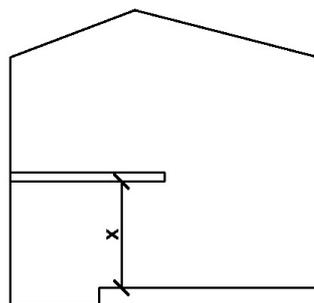
Art. 25.7 punto secondo



Altezza minima "x"  $\geq 1,80$  m.  
Altezza media  $\frac{(x+y)}{2} \geq 2,20$  m.

SEZIONE 2-2

Art. 25.7 punto quarto

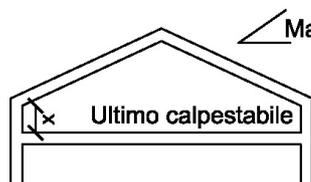


Altezza minima "x"  $\geq 2,70$  m.

SEZIONE 2-2

## SOTTOTETTI

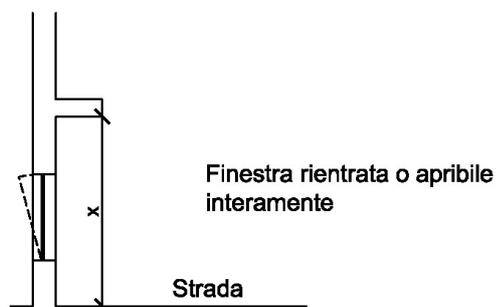
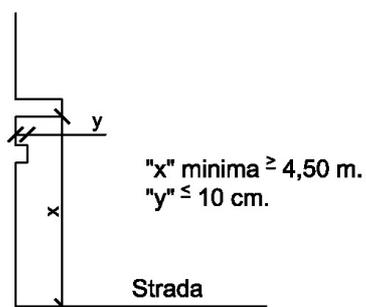
Art. 29.1



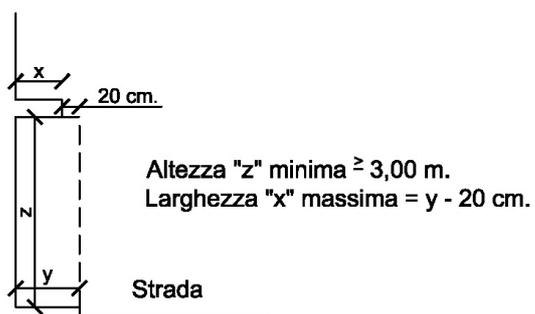
Altezza imposta solaio di copertura "x"  $\geq$  40 cm.

## ELEMENTI AGGETTANTI

Art. 54.1



Art. 54.2



I PROGETTISTI

(Architetto Salvatore Mirabella)

(Architetto Emanuele Varrasi)