

# Prg '95

comune di Paterno



<b>consulente incaricato</b>	prof. arch. Bruno Gabrielli
<b>coordinamento</b>	arch. Paolo Fusero
<b>co-progettazione</b>	arch. Fausto Messina
<b>gruppo operativo</b>	arch. Salvatore Borzi
	arch. Antonella Chisari
	arch. Elena Ciravolo
	arch. Francesco Finocchiaro
	ing. Augusto Ortoleva
	arch. Paola Spampinato
	arch. Orazio Truglio
<b>elaborazioni grafiche</b>	arch. Federica Alcozer
	arch. Carola Gattorna
	arch. Elena Ricciardi
<b>collaborazioni</b>	Giuseppe Cavallaro
	Enzo Nicosia

P.R.G. approvato con D.D. A.R.T.A. n.483 del 05/05/2003 e successiva delibera di C.C. di presa d'atto n. 6 del 13/01/2005



# regolamento edilizio

Revisione settembre 2003

ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO  
(Arch. Anna Maria Caruso)

ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. La Malfa Carmelo

DIRIG. UFF. URBANISTICA  
(Arch. F. All)

★ vedi allegato alle Norme Tecniche di Attuazione

# INDICE

## PARTE PRIMA disposizioni generali

### TITOLO I norme preliminari

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 2
ART. 2 - LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 2
ART. 3 - FACOLTA' DI DEROGA	pag. 2

### TITOLO II: organi della attività edilizia ed urbanistica

ART. 4 - ATTRIBUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE	pag. 3
ART. 5 - ATTRIBUZIONI DEL SINDACO	pag. 3
ART. 6 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	pag. 3
ART. 7 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 4
ART. 8 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	pag. 4
ART. 9 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	pag. 5

## PARTE SECONDA norme procedurali

### TITOLO I concessione edilizia

ART. 10 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDIFICATORIA	pag. 8
ART. 11 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE	pag. 8
ART. 12 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	pag. 8
ART. 13 - INTERVENTI IN AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E SU IMMOBILI DI VALORE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE	pag. 8
ART. 14 - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE	pag. 9
ART. 14 bis - STUDI GEOLOGICI, A INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA, DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA O DI AUTORIZZAZIONE	pag. 11
ART. 15 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI	pag. 12
ART. 16 - RILASCIO O DINIEGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 12
ART. 17 - EFFETTI DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA'	pag. 13
ART. 18 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - VOLTURA	pag. 13
ART. 19 - ANNULLAMENTO E DECADIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 13
ART. 20 - VARIANTI DEL PROGETTO	pag. 14
ART. 21 - PRESA VISIONE E RILASCIO DI COPIE DELLE CONCESSIONI	pag. 14

### TITOLO II: norme sulla esecuzione delle opere edilizie

ART. 22 - INIZIO DEI LAVORI	pag. 14
ART. 23 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag. 14
ART. 24 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE	pag. 15
ART. 25 - RECINZIONI PROVVISORIE	pag. 15
ART. 26 - STRUTTURE PROVVISORIALI	pag. 15

ART. 27 – SCAVI	pag. 16
ART. 28 - TUTELA DEI REPERTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI	pag. 16
ART. 29 - LAVORI NEL SOTTOSUOLO	pag. 16
ART. 30 - SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI	pag. 16
ART. 31 - ULTIMAZIONE DI LAVORI - DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E DI ABITABILITÀ	pag. 16
ART. 32 - VINCOLO DI DESTINAZIONE	pag. 17
ART. 33 - INSTALLAZIONE DI OPERE SU SPAZIO PUBBLICO	pag. 17

**TITOLO III:  
caratteristiche estetiche degli edifici**

ART. 34 - ESTETICA DEGLI EDIFICI	pag. 18
ART. 35 - OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI	pag. 18
ART. 36 - SERRAMENTI – PERSIANE	pag. 18
ART. 37 - ISCRIZIONI – INSEGNE	pag. 19
ART. 38 - NUMERI CIVICI E INDICATORI STRADALI	pag. 19
ART. 39 - RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE LIBERE DA EDIFICAZIONE	pag. 19
ART. 40 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE ESISTENTI	pag. 19

**PARTE TERZA  
norme di progettazione delle opere**

**TITOLO I:  
parametri dimensionali**

ART. 41 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	pag. 21
ART. 42 - DENSITÀ EDILIZIA	pag. 23
ART. 43 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI	pag. 24
ART. 44 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE FRA FABBRICATI	pag. 24
ART. 45 - EDIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ DI INCROCI DI STRADE AL DI FUORI DEI CENTRI ABITATI	pag. 25
ART. 46 - SPAZI INTERNI AI LOTTI	pag. 25
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 46.1 - Cortili pag. 25</li> <li>• 46.2 - Chiostrine pag. 25</li> <li>• 46.3 - Pozzi di ventilazione pag. 26</li> </ul>	
ART. 47 - AGGETTI - BOW-WINDOWS – PARAPETTI	pag. 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 47.1 – Aggetti pag. 26</li> <li>• 47.2 - Bow-windows pag. 26</li> <li>• 47.3 – Parapetti pag. 26</li> </ul>	

**TITOLO II:  
requisiti degli spazi interni**

ART. 48 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	pag. 27
ART. 49 - CARATTERISTICHE FUNZIONALI E PARAMETRICHE DEI LOCALI	pag. 27
ART. 50 - PIANI SEMINTERRATI - INTERRATI E SOTTOTETTI	pag. 27
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.1 – Seminterrati pag. 28</li> <li>• 50.2 – Interrati pag. 28</li> <li>• 50.3 – Sottotetti pag. 28</li> </ul>	
ART. 51 – ALLOGGI	pag. 28

ART. 52 - SOTTOTETTI ABITABILI – MANSARDE	pag. 29
ART. 53 – SOPPALCHI	pag. 29
ART. 54 – SCALE	pag. 29
ART. 55 – CUCINE	pag. 30
ART. 56 - SERVIZI IGIENICI	pag. 30
• 56.1 - Stanze da bagno	pag. 30
• 56.2 – Latrine	pag. 30
ART. 57 - BAGNI CON AERAZIONE FORZATA	pag. 30
ART. 58 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	pag. 30

## PARTE QUARTA

### norme tecnologiche ed igieniche

#### TITOLO I: requisiti delle costruzioni

ART. 59 - NORME GENERALI	pag. 32
ART. 60 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE	pag. 32
ART. 61 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE	pag. 32
ART. 62 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE E METEORICHE NELLE ZONE SPROVVISTE DI FOGNATURA	pag. 32
ART. 63 - CAMINI E SCARICHI DI VAPORE O DI GAS	pag. 32
ART. 64 - EFFICACIA DELLE LEGGI E REGOLAMENTI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA	pag. 33
ART. 65 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI	pag. 33
ART. 66 - TEMPERATURA E CONDIZIONAMENTO	pag. 33
ART. 67 - UMIDITA' E CONDENSA	pag. 33
ART. 68 – VENTILAZIONE	pag. 33
ART. 69 – ACUSTICA	pag. 34
ART. 70 – ILLUMINAZIONE	pag. 34
ART. 71 - SERVIZI TECNOLOGICI – IMPIANTI	pag. 34

#### TITOLO II: requisiti tecnico costruttivi

ART. 72 - REQUISITI DI BUONA COSTRUZIONE	pag. 35
ART. 73 - PREVENZIONE ANTINCENDIO	pag. 35
ART. 74 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	pag. 35

#### TITOLO III: requisiti degli ambienti a destinazione sociale

ART. 75 - EDIFICI PER SERVIZI PUBBLICI	pag. 36
ART. 76 - EDIFICI PER AZIENDE COMMERCIALI - ARTIGIANALI ED AGRICOLE	pag. 36
ART. 77 - CASE RURALI	pag. 36
ART. 78 - RISERVE ANIMALI	pag. 37
ART. 79 - CONCIMAIE	pag. 37

## PARTE QUINTA

### norme transitorie

#### TITOLO UNICO: adeguamenti

ART. 80 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	pag. 39
--	---------

**PARTE SESTA**  
**disposizioni finali**

**TITOLO I:**  
**repressione dell'abusivismo**

<b>ART. 82 - POTERE DI ORDINANZA</b>	pag. 41
ART. 83 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE	pag. 41
<b>ART. 84 - SOSPENSIONE DEI LAVORI</b>	pag. 41
ART. 85 – SIGILLI	pag. 41
<b>ART. 86 - SANZIONI AMMINISTRATIVE</b>	pag. 41
ART. 87 - SANZIONI PENALI	pag. 41

**TITOLO II:**  
**validità del regolamento edilizio**

<b>ART. 88 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO - ABROGAZIONE DEL REGOLAMENTO PRECEDENTE.</b>	pag. 42
--	---------

**PARTE PRIMA**  
**disposizioni generali**

## **TITOLO I**

### **norme preliminari**

#### **ART. 1**

##### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, di costruzione o di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sulla esecuzione e sulla destinazione d'uso.

Le norme del presente regolamento sono integrate dalle leggi e dalle normative specifiche in vigore.

#### **ART. 2**

##### **LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

Il presente Regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale ed è parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G. nonché delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. Nel caso di entrata in vigore di nuove norme regionali o di validità nel territorio della Regione Siciliana di norme statali esse si intendono recepite automaticamente dal presente R.E.

#### **ART. 3**

##### **FACOLTA' DI DEROGA.**

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle L.N. n° 1357/'55 e n° 765/'67 nonché dall'art. 41 quater della L.N. n° 1150/'42, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle norme del presente regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico realizzati da enti istituzionalmente competenti, e, in casi eccezionali

e motivati, alle distanze tra edifici e strade in zona agricola.

La deroga è consentita anche per edifici ed impianti di interesse pubblico realizzati da privati, previa convenzione dei rapporti con il Comune e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L.N. n°.1357/'55.

La concessione in deroga è subordinata al preventivo nullaosta da parte del Consiglio Comunale da esprimere mediante apposita deliberazione e sentito il parere della Commissione e dell'Ufficiale Sanitario. Giusto art. 4 della L.R. n°.35/'78, la delibera di cui sopra va trasmessa, entro i termini previsti dallo stesso articolo, all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Non sono consentite deroghe, tranne quelle previste dall'art. 57 della L.R. n°.71/'78, per le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n°.78/1976.

## **TITOLO II: organi della attività edilizia ed urbanistica**

### **ART. 4**

#### **ATTRIBUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Il Consiglio Comunale ha compiti relativi a:

- a) la adozione del Piano Regolatore Generale e delle eventuali varianti;
- b) la adozione dei Piani Particolareggiati di settore e delle eventuali varianti;
- c) la adozione dei Piani di Lottizzazione con relativa convenzione, proposti da privati o Enti e delle eventuali varianti;
- d) le deliberazioni concernenti concessioni in deroga, secondo quanto contenuto nel precedente art. 3.
- e) quanto altro previsto nelle norme di attuazione del P.R.G.

### **ART. 5**

#### **ATTRIBUZIONI DEL SINDACO**

Il Sindaco ha compiti relativi a:

- a) la nomina dei componenti della Commissione Edilizia (C.E.) e della Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.);
- b) la convocazione, la presidenza e la definizione dell'ordine del giorno delle sedute della C.E. e della C.E.I.
- c) la custodia del registro delle concessioni edilizie e di quello relativo all'inizio dei lavori per nuove costruzioni, ricostruzioni, o riparazioni, ai sensi dell'art. 27 della L.N. n° 1684/'62;
- d) la proposta al Consiglio Comunale delle delibere di adozione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati;

e) la proposta al Consiglio Comunale delle delibere concernenti concessioni in deroga, secondo quanto contenuto nel precedente art. 3;

f) all'esercizio di ogni altro potere demandato da leggi e regolamenti.

### **ART. 6**

#### **COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo di consulenza tecnica del Comune per gli interventi edilizi ed urbanistici.

La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) è l'organo di consulenza tecnica del Comune per gli interventi edilizi ed urbanistici che riguardano esclusivamente gli "edifici significativi", le "zone agricole di particolare pregio ambientale (ZE2)" e le "zone agricole di interesse paesaggistico (ZE3)" evidenziate negli allegati grafici.

La Commissione esprime parere sulla qualità tecnica architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché sulla loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge e di altri regolamenti.

Compiuta l'istruttoria da parte degli uffici competenti, da riportare su apposita scheda, la Commissione Edilizia dà parere:

- a) su progetti di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione, di trasformazione, di ricostruzione, di cambiamento di destinazione d'uso, di risanamento e restauro;
- b) sui progetti di demolizione;
- c) sulla determinazione del contributo di urbanizzazione;
- d) sul rinnovo della concessione edificatoria;
- e) sull'ubicazione degli impianti che riguardano l'arredo urbano e dei servizi pubblici;
- f) sui progetti di sistemazione delle aree a verde e di modifica del suolo e sulle opere pubbliche;
- g) in genere su tutto quanto interessi l'igiene degli

edifici ed il decoro, esclusi i provvedimenti d'urgenza e le altre ordinanze del Sindaco;

h) sulle varianti, modificazioni, annullamento e revoca degli atti, per l'emanazione dei quali è stato sentito il parere della C.E.;

i) sulle proposte di nuovi R.E. o sulla modifica del presente;

l) su qualsiasi progetto o questione, proposti dal Sindaco, che possa interessare l'edilizia, l'urbanistica o l'estetica cittadina;

m) su quanto altro discende dalla osservanza del presente regolamento e delle leggi in vigore.

La Commissione Edilizia Integrata dà parere:

a) su progetti di ampliamento, di demolizione, di ristrutturazione, di trasformazione, di ricostruzione, di cambiamento di destinazione d'uso, di risanamento e restauro riguardanti gli "edifici significativi" in centro urbano (ZA1);

b) sulle modifiche di attribuzione delle categorie di intervento;

c) sui lavori di trasformazione dell'assetto del suolo previsti nelle "zone agricole di particolare pregio ambientale (ZE2)" e nelle "zone agricole di interesse paesaggistico (ZE3)";

d) sulla determinazione del contributo di urbanizzazione;

e) sul rinnovo della concessione edificatoria;

f) in genere su tutto quanto interessi l'igiene degli edifici significativi ed il loro decoro, esclusi i provvedimenti d'urgenza e le altre ordinanze del Sindaco;

g) sulle varianti, modificazioni, annullamento e revoca degli atti, per l'emanazione dei quali è stato sentito il parere della C.E.I.;

h) sulle proposte di nuovi regolamenti edilizi o sulla modifica del presente;

i) su qualsiasi questione, proposta dal Sindaco o dalla Commissione Edilizia, che possa interessare l'edilizia, l'urbanistica o l'estetica cittadina;

l) su quanto altro discende dalla osservanza del presente regolamento e delle leggi in vigore.

#### **ART. 7**

#### **COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

La Commissione Edilizia viene nominata dal Sindaco e dura in carica cinque anni, ai sensi dell'art.7 della L.R. n°71/78.

La C.E. è composta da:

1) il Sindaco o suo delegato;

2) l'Architetto o l'Ingegnere nella qualità di C.U.O. del Servizio Urbanistico o facente funzioni;

3) il Geologo Comunale;

4) l'Ufficiale Sanitario Comunale o suo delegato;

5/6/7/8/9/10/11) un Architetto, un Ingegnere, un Geologo, un Agronomo, un Legale, un Ingegnere esperto in impiantistica e un Geometra iscritti ai relativi albi professionali.

I membri elettivi della Commissione possono essere rinominati.

Essi saranno considerati dimissionari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive e sostituiti da altri membri, nominati dal Sindaco.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della C.E., con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

#### **ART. 8**

#### **COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.**

La Commissione Edilizia Integrata viene nominata dal Sindaco e **dura in carica cinque anni,**

ai sensi dell'art.7 della LR. N°71/'78, ed è costituita dai membri della C.E. a cui si aggiungono:

12) un esperto in materie architettoniche-artistiche nominato su una terna proposta dal Soprintendente Capo ai BB.CC.AA.;

13) un esperto in discipline ambientali dotato di laurea specifica;

14) un perito industriale, nonché componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia (nei casi richiesti dalla normativa vigente).

I membri elettivi della Commissione possono essere rinominati.

Essi saranno considerati dimissionari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive e sostituiti da altri membri, nominati dal Sindaco.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della C.E.I., con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

La C.E.I. è ritenuta valida solo se nella maggioranza è presente l'esperto nominato per la specificità del problema trattato in Commissione.

## **ART. 9**

### **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.**

La Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata è presieduta dal Sindaco o dal suo delegato.

La Commissione Edilizia si riunirà, su convocazione del Sindaco, una volta al mese ed, in via straordinaria, ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

La Commissione Edilizia Integrata si riunirà, su convocazione del Sindaco, ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

La funzione di Segretario della Commissione, che non partecipa alle votazioni, sarà disimpegnata dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco;

Il Segretario redige i verbali su appositi registri con le pagine numerate e firmate dal Sindaco e dall'Assessore e provvede ad annotare il parere della Commissione su domande e sui grafici esaminati.

I verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dai membri presenti della Commissione e controfirmati dal Segretario.

Le sedute sono valide con l'intervento della metà più uno dei componenti la Commissione.

L'invito alla riunione della Commissione deve essere reso ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo.

Le decisioni verranno prese a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese.

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti che interessano direttamente uno dei suoi componenti, questo, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota verbale.

La Commissione ha facoltà di sentire i progettisti per avere chiarimenti ulteriori sui progetti sottoposti. In tal caso i progettisti dovranno allontanarsi prima della votazione. In osservanza dello Statuto comunale, il proprietario del terreno (o un tecnico da egli delegato per scritto) per il quale richiede la concessione edilizia, a sua richiesta, può partecipare alla discussione relativa al proprio progetto, ma dovrà allontanarsi prima della votazione.

Le richieste di esame da parte della Commissione devono essere corredate da parere dell'Ufficiale Sanitario e relazione d'istruzione dell'Ufficio

Competente con dichiarazione del funzionario estensore che il progetto in esame alla Commissione é conforme alle norme di legge, di regolamento e degli strumenti urbanistici operanti.

A ciascun componente della Commissione ed al Segretario spetta un compenso per seduta determinato dalla Giunta Comunale secondo le disposizioni di legge vigenti.

La Commissione tiene un registro nel quale si annotano le interpretazioni di particolare rilevanza da essa adottate su disposizioni di legge o su norme regolamentari.

**PARTE SECONDA**  
**norme procedurali**

## **TITOLO I: concessione edilizia**

### **ART. 10**

#### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDIFICATORIA**

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento delle destinazioni d'uso, è soggetta a concessione edificatoria.

In particolare, sono soggette a concessione le seguenti opere:

- 1) costruzione di nuovi edifici;
- 2) ampliamento in piano od in verticale, riduzione, restauro, riattamento, modifica o ristrutturazione sia strutturale che estetica, demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici;
- 3) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) cappelle ed edicole funerarie in genere;
- 5) abbattimento di alberi di valore ambientale ed alterazioni di giardini;
- 6) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere di altezza superiore a ml 3,00, costruzioni in sottosuolo.

### **ART. 11**

#### **LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE**

Per interventi su edifici che non sono soggetti ai vincoli di cui alle L.N. n°1089/'39 e n° 1497/'39 e successive integrazioni e modificazioni, non è richiesta concessione edificatoria per i lavori di manutenzione ordinaria qui di seguito specificati:

- 1) rifacimento delle pavimentazioni interne;

2) riparazioni e sostituzioni di impianti igienico-sanitari;

3) riparazioni agli impianti tecnologici interni quali elettrici, di riscaldamento e telefonici;

4) tinteggiature interne;

5) gli interventi di riparazione per una migliore fruizione degli alloggi;

6) le opere di cui all'art. 26 della L.R. n° 37/'85.

Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria la concessione è sostituita da una autorizzazione del Sindaco con le modalità e procedure previste dall'art. 48 della L.N. n° 457/'78.

Non sono soggette a concessione edilizia le opere pubbliche realizzate dal Comune, la cui conformità alle norme urbanistiche ed edilizie è accertata in sede di progettazione.

E' soggetta a sola autorizzazione la realizzazione di monumenti funerari.

### **ART. 12**

#### **LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le opere provvisoriale e tali da salvaguardare l'incolumità pubblica, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco per gli accertamenti del caso e di presentare entro quindici giorni dall'inizio dei lavori la domanda di concessione edilizia ai sensi del presente regolamento.

### **ART. 13**

#### **INTERVENTI IN AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E SU IMMOBILI DI VALORE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE**

Qualsiasi intervento ricadente in aree di interesse archeologico (evidenziate nei grafici di

P.R.G.) o riguardante immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico e sulla protezione delle bellezze naturali, nonché immobili di particolare valore storico-ambientale classificati come emergenze architettonico-ambientali, deve essere preventivamente approvato oltre che dalla C.E.I. anche dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. competente.

Gli interventi stessi sono sempre soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione nell'ipotesi di lavori di straordinaria e ordinaria manutenzione.

#### **ART. 14**

#### **RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

La richiesta di concessione edilizia, redatta su carta bollata, firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante, deve essere presentata al Sindaco.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità del proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

- 1) Il domicilio legale dei firmatari;
- 2) Il nominativo, o nominativi, con relativo domicilio e con gli estremi di iscrizione all'albo professionale, del progettista, secondo i limiti di competenza professionali a norma delle vigenti disposizioni di Legge.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicati, con le loro complete generalità, il direttore e l'assuntore dei lavori che dovranno sottoscrivere per accettazione la comunicazione stessa.

I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di Legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

L'eventuale sostituzione o dimissione dovrà essere notificata al Sindaco entro cinque giorni dalla sua effettuazione.

Per le opere edilizie le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti elaborati in triplice copia:

- 1) relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne, dei colori previsti per tinteggiature esterne, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e degli scarichi delle acque bianche e nere;
- 2) stralcio, in formato A4, dello strumento urbanistico generale in scala 1/2000 e, se previsto, dello strumento urbanistico esecutivo, alla scala in cui è redatto, per la zona interessata;
- 3) stralcio dell'aerofotogrammetria in scala 1/2000 con individuata l'area interessata e lo stralcio dell'aerofotogrammetria in scala 1/2000 con riportata esattamente la sagoma planimetrica dell'edificio e delle eventuali pertinenze (corpi accessori, opere di urbanizzazione, etc.) di cui si richiede la concessione;
- 4) l'estratto di mappa catastale ed il certificato catastale;
- 5) il rilievo planoaltimetrico del lotto in scala 1/200 con allegati i conteggi per la chiara individuazione della sua superficie effettiva;
- 6) planimetria d'insieme in scala 1:500 per le opere da eseguire nelle zone di espansione e in scala 1:200

per quelle da eseguire all'interno dei nuclei abitati esistenti.

Detta planimetria sarà quotata e orientata, e dovrà essere estesa ad una fascia di almeno ml. 200, se in zona di espansione, e di ml. 20, se nel centro urbano, attorno al lotto e dovrà contenere la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti, nonché la sistemazione ed arredo degli spazi scoperti interni al lotto e lo spazio, quotato, da vincolare a parcheggio, di cui alla L.N. n° 122/'89 (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione);

7) piante dei singoli piani e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture nella scala almeno 1:100;

8) tutti i prospetti dell'edificio nella scala di almeno 1:100 con l'indicazione delle principali dimensioni orizzontali e verticali;

9) almeno due sezioni verticali in scala 1:100, di cui una in direzione della linea di massima pendenza del terreno riferita a punti di livello fissi (viabilità pubblica, piazze, etc.) con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'inserimento dell'edificio;

10) prospetto generale su vie o piazze in scala 1:200 degli edifici in progetto e degli edifici limitrofi;

11) dimostrazione della superficie coperta e della volumetria attraverso una adeguata scomposizione geometrica quotata della sagoma planimetrica con allegati i conteggi per la chiara individuazione della superficie coperta e del volume complessivo e conseguente verifica in relazione all'indice fondiario di zona;

12) schema, a scala adeguata, degli impianti tecnici con l'indicazione delle posizioni di prelievo e

immissione nelle reti esistenti o eventuale sistema sostitutivo;

13) verifica dell'edificio progettato in base alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche.

14) almeno quattro foto illustrative il sito, di cui due inerenti il lotto e due inerenti l'area circostante.

15) dichiarazione, attraverso atto notorio o certificazione sostitutiva equivalente, del progettista nella quale si affermi, sotto la propria responsabilità, che il rilievo dello stato di fatto e i conteggi relativi rispondono alla realtà e che la conseguente applicazione degli indici é corretta.

16) relazione geologica in duplice copia dove previsto per leggi e norme vigenti.

17) progetto di massima degli impianti in base alla L.N. n° 46/'90 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni disegno dovrà essere quotato in modo completo. In particolare dovranno essere indicate tutte le misure esterne dell'edificio, tutte le misure degli ambienti interni e degli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Gli elaborati, convenientemente piegati nelle dimensioni di cm. 21x29,7 e numerati, dovranno essere datati e firmati dal progettista e dal proprietario o da un suo legale rappresentante, e presentati in quattro copie.

Nei progetti di modifiche, ampliamento, restauro o ristrutturazione dei fabbricati, nonché per la richiesta di cambiamento di destinazione d'uso, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio con tutte le necessarie indicazioni e con una opportuna documentazione fotografica.

Per i progetti sugli edifici al vaglio della C.E.I. oltre alla sopradetta documentazione devono essere prodotti:

- una relazione tecnica che descriva i caratteri

architettonici e tecnologici dell'edificio e le compatibilità con il progetto proposto;

- i rilievi architettonici dello stato di fatto e gli elaborati degli interventi sostitutivi di progetto in scala adeguata e comunque con denominatore non minore della scala 1:50;

- la documentazione fotografica degli elementi dello stato di fatto soggetti a modifica o sostituzione.

La Commissione, per una maggiore comprensione dell'opera, può richiedere disegni illustrativi e/o particolari costruttivi e decorativi, in scala adeguata.

I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle norme del P.R.G. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Prima del rilascio della concessione edilizia vanno consegnati all'U.T.C. gli elaborati relativi a:

a) relazione tecnica dimostrante la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi della L.N. n° 10/91, dei relativi regolamenti di esecuzione e di tutta la normativa vigente in materia;

b) progetto esecutivo degli impianti in base alla L.N. n° 46/90 dei relativi regolamenti di esecuzione e di tutta la normativa vigente in materia.

c) progetto relativo alla sicurezza antincendio per gli edifici cui la legge ne fa obbligo.

#### **ART. 14 bis**

#### **STUDI GEOLOGICI, A INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA, DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA O DI AUTORIZZAZIONE**

I progetti per interventi edilizi dovranno essere obbligatoriamente corredati di un apposito studio

geologico volto a giustificare la fattibilità dell'intervento, sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in generale, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Per gli interventi nelle Zone B e C non servite di pubblica fognatura, lo studio geologico dovrà illustrare gli aspetti ambientali del progetto e dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui, secondo le prescrizioni dell'Allegato 5 della Delibera CITAI 04.02.1977.

Per gli interventi nelle Zone D non servite da pubblica fognatura lo studio geologico dovrà inoltre individuare i corpi idrici superficiali ove andrebbero recapitati i reflui depurati nonché le circolazioni idriche in sottosuolo e l'assetto geopedologico della zona interessata.

Lo studio geologico ambientale dovrà essere effettuato ed allegato per tutti quegli interventi ricadenti in area agricola ove sia prevista la produzione di reflui di qualsiasi tipo e, pertanto, soggette alla procedura di autorizzazione allo scarico.

Lo studio geologico, a carattere non ambientale, dovrà essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art.5 della L.R. n°35/87, quali scavo di pozzi, scavi, sbancamenti e significative opere di rinterro da eseguire in zona agricola e che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica.

Sono escluse dall'obbligo di relazione geologica solo le autorizzazioni per quegli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o che non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali, che non recapitano nelle pubbliche fognature, già autorizzati e/o che non

apportino modifiche alle modalità di smaltimento degli stessi.

#### **ART. 15 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

L'ufficio comunale competente all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento.

Nei successivi trenta giorni potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere della competente Soprintendenza.

L'interessato ha l'obbligo di fornire tutti gli elementi richiesti che risultino necessari per la istruttoria, anche se non previsti dal presente regolamento.

L'istruttoria preliminare dei progetti sarà espletata dall'Ufficio Comunale competente che vi provvederà entro quarantacinque giorni inoltrandola successivamente alla Commissione la quale deve rendere parere entro quarantacinque giorni.

Qualora siano decorsi inutilmente tre mesi dalla data della richiesta di documentazione integrativa, la domanda di concessione si considera a tutti gli effetti di legge come non presentata e l'Ufficio Tecnico provvederà all'archiviazione della pratica.

Ad avvenuta acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione, l'U.T.C. inoltrerà alla ditta interessata la relativa comunicazione con allegato il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di

costruzione da versare. Trascorso un anno da tale comunicazione senza che la ditta interessata abbia versato almeno la prima rata degli oneri dovuti, la domanda di concessione si considera a tutti gli effetti di legge come non presentata ed il parere non dato, e l'U.T.C. provvederà alla archiviazione della pratica.

#### **art. 16 RILASCIO O DINIEGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

La procedura per rilascio della concessione edilizia è quella prevista dall'art. 2 della L.R. n°17/'94.

Il Sindaco, sentito il parere della C.E. o della C.E.I. dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro trenta giorni e motivandone l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati, l'esecuzione avverrà mediante il rilascio della concessione edificatoria, alla quale saranno allegate due copie degli elaborati di progetto debitamente vistati. E' fatto obbligo tenere, durante il corso dei lavori, una delle copie vistate in cantiere.

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della L.N. n°10/'77, la concessione è subordinata:

- a) alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione e sul costo di costruzione;
- b) alla stipula, ove occorra, di convenzione, da sottoscrivere a cura e spese dell'interessato, per la cessione al Comune delle aree per l'urbanizzazione;
- c) alla presentazione degli elaborati di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente art.14.

L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30 gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici

fondiarie ad essi corrispondenti e pertinenti, e su apposita copia della aerofotogrammetria la sagoma dell'edificio (o edifici) oggetto della concessione ed il numero relativo al registro delle concessioni, tale sagoma sarà campita ad abitabilità rilasciata.

**art. 17**

**EFFETTI DELLA CONCESSIONE -  
RESPONSABILITA'**

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

La concessione è data al proprietario o a chi ne ha titolo.

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili della osservanza delle norme e delle eventuali modalità esecutive fissate nella stessa.

**art. 18**

**VALIDITA' DELLA CONCESSIONE  
EDILIZIA - VOLTURA**

Le opere autorizzate con concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole o alle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

Su richiesta motivata del concessionario, il Sindaco può concedere la proroga del termine per la ultimazione dei lavori.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia

preventivato in più esercizi finanziari.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, incluse le sistemazioni di eventuali spazi esterni, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità od agibilità.

La voltura non interrompe i termini per l'inizio ed il compimento dei lavori stabiliti nella concessione ed è ammessa purché non comporti un frazionamento della stessa.

Alla domanda di voltura della concessione deve essere allegata copia autentica dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto sull'immobile.

**art. 19**

**ANNULLAMENTO E DECADIMENTO  
DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

*Annullamento.* La concessione edilizia viene annullata quando:

- 1) risultano alterati o non rispondenti al vero i dati della domanda, della documentazione o del progetto;
- 2) il progetto approvato risulta non conforme a norme di legge o di regolamento o a previsioni urbanistiche o alle condizioni inserite nella concessione.

*Decadimento.* La concessione edilizia deve considerarsi decaduta, oltre che nelle ipotesi previste dalla Legge, quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

#### **art. 20**

##### **VARIANTI DEL PROGETTO**

Oltre alle modeste modifiche in corso d'opera di cui al precedente art. 11 e salvo quanto previsto dall'art. 15 della L.N. n°47/85, qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, il concessionario, prima dell'esecuzione, deve presentare gli elaborati richiesti dal presente regolamento ed il progetto di variante sarà assoggettato alla medesima procedura eseguita per il progetto originario.

Il rilascio della variante è subordinato al versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione in misura pari all'eventuale differenza tra i contributi dovuti per il progetto originario e quelli dovuti per il progetto variato con le tariffe ed i valori applicabili alla data del rilascio della variante.

#### **art. 21**

##### **PRESA VISIONE E RILASCIO DI COPIE DELLE CONCESSIONI**

Chiunque ha diritto di prendere visione delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto.

La domanda di visura è presentata al protocollo comunale e in calce alla stessa e salvo quanto previsto da norme e regolamenti comunali il tecnico comunale addetto prenderà nota della data, in cui il richiedente ha preso visione.

Anche quest'ultimo dovrà firmare per conferma.

Il rilascio di copia della concessione dovrà essere richiesto con domanda presentata al protocollo comunale ed è subordinato al visto del Sindaco e all'anticipazione delle spese e diritti di copia e di bollo.

## **TITOLO II:**

### **norme sulla esecuzione delle opere edilizie**

#### **art. 22**

##### **INIZIO DEI LAVORI**

Prima di iniziare qualsiasi costruzione, il proprietario o l'avente titolo chiede all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici ed i capisaldi altimetrici.

Nella esecuzione dell'opera egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello, che gli sono comunicati e consegnati dall'Amministrazione Comunale.

Le operazioni per l'assegnazione dei punti fissi vengono eseguite da personale messo a disposizione dal proprietario o dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Di dette operazioni viene redatto verbale da sottoscrivere dalle parti interessate.

Prima dell'inizio degli scavi di nuove costruzioni che non confinano con spazi pubblici o da eseguire in base al Piano Particolareggiato o altro strumento di pianificazione esecutiva, l'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta scritta dell'interessato, verifica la rispondenza sul terreno, rispetto ai progetti, delle costruzioni stesse, il cui perimetro deve essere indicato mediante opportune segnalazioni e picchettatura a cura e spesa degli interessati.

Il Comune provvede agli adempimenti di cui sopra entro venti giorni dalla richiesta.

Per ogni genere di costruzione in confine con spazi pubblici appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale, il proprietario o l'avente diritto, prima di continuare i lavori deve darne avviso scritto al Comune per gli opportuni controlli.

#### **art. 23**

## **CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza di esecuzione dei lavori autorizzati dalle norme dettate dal presente Regolamento o da quelle indicate nella concessione, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione originaria, e le eventuali varianti, sarà assicurata da un costante controllo del Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

La concessione e i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di sospensione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario o l'intestatario della concessione, dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante la sospensione stessa, la pubblica incolumità. Di tale provvedimento ne sarà data comunicazione scritta all'interessato.

### **art. 24**

#### **DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE**

Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile (dalla superficie di circa mq 0,50), recante l'oggetto dei lavori, il nominativo del titolare della concessione edificatoria, dell'Assuntore dei Lavori, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolista ed il numero e la data di rilascio della concessione e il numero di posizione dell'Ufficio del Genio Civile con il quale sono state autorizzate le opere strutturali.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

### **art. 25**

#### **RECINZIONI PROVVISORIE**

Dovendosi procedere all'esecuzione di manufatti edilizi prospettanti su via o spazio pubblico, il titolare della concessione edilizia deve recintare la zona ove dovrà svolgersi l'opera mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

Le recinzioni provvisorie devono essere a parete chiusa e costruite secondo le linee e modalità indicate dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le porte che si aprono nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice bianca a strisce nere riflettenti per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurando sempre la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione edilizia deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.

### **art. 26**

#### **STRUTTURE PROVVISORIALI**

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili)

devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose, e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

**art. 27**

**SCAVI**

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- 1) resistere alla spinta del terreno circostante e degli eventuali sovraccarichi fissi e mobili;
- 2) non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;
- 3) consentire, salva specifica concessione, la continuità del traffico stradale.

**art. 28**

**TUTELA DEI REPERTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI**

I ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, devono essere posti a disposizione delle autorità competenti dandone immediata comunicazione al Sindaco; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

**art. 29**

**LAVORI NEL SOTTOSUOLO**

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o installare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco.

Per eseguire lavori nel sottosuolo pubblico è necessario chiedere ed ottenere preventiva autorizzazione del Sindaco il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, provvederà d'ufficio alla esecuzione di tutte le opere di ripristino a spese di chi ha compiuto o fatto compiere i lavori.

**art. 30**

**SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI**

I materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano riutilizzabili, debbono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e sulle immediate vicinanze.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere, per restituire alla circolazione il suolo pubblico.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale, ove non effettuate dal costruttore, saranno eseguite a cura della Amministrazione Comunale a totale spesa del proprietario.

Il proprietario che sospenda per qualsiasi ragione la esecuzione delle opere deve far eseguire quelle necessarie per l'eliminazione di pericoli, per l'incolumità e l'igiene pubblica.

**art. 31**

**ULTIMAZIONE DI LAVORI - DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E DI ABITABILITÀ**

Il titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori,

corredata da una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, richiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita e ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Il Sindaco constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nella concessione edificatoria, rilascerà la dichiarazione di abitabilità che avrà efficacia dopo tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori, e la dichiarazione di agibilità che avrà efficacia immediata.

Nel caso che le opere risultino eseguite in maniera difforme alle norme ed alle prescrizioni inserite nella concessione edificatoria, il Sindaco comunicherà all'interessato il rigetto della domanda, avviando le procedure consequenziali previste dalla Legge.

Nel caso di immobili residenziali i certificati di abitabilità, di agibilità e di conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

#### **art. 32**

##### **VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi diversi da quelli indicati nella concessione edificatoria.

Anche le aree di pertinenza dell'edificio non possono essere utilizzate a scopi diversi da quelli indicati nei grafici che accompagnano la concessione edilizia. L'atto di concessione deve essere trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, nei registri

immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile che le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso nonché la destinazione di eventuali altri spazi (area a parcheggio, verande, porticati, piani liberi per i quali deve essere trascritto il vincolo permanente di non chiusura nemmeno con strutture mobili o provvisorie).

Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di nuova concessione e relativa certificazione.

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

#### **art. 33**

##### **INSTALLAZIONE DI OPERE SU SPAZIO PUBBLICO**

Tutte le installazioni o costruzioni di opere permanenti o temporanee, su suolo o sottosuolo pubblico, sono subordinate all'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione

Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto dal quale si possono rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica atta a dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico.

### **TITOLO III: caratteristiche estetiche degli edifici**

#### **art. 34**

##### **ESTETICA DEGLI EDIFICI**

Tutti gli edifici, nonché altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al carattere ed al sito in cui sorgono ed armonizzati con l'insieme di cui sono parte.

I materiali di rivestimento ed i colori degli intonaci debbono essere congrui con l'ambiente circostante.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

#### **art. 35**

##### **OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI**

Le opere di consolidamento e straordinaria manutenzione, comprese le coloriture, anche parziali, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti i prospetti degli edifici esistenti, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura, e di tutte quelle sovrastrutture di quei prospetti di edifici che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente.

#### **art. 36**

##### **SERRAMENTI - PERSIANE**

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, aperti o

chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea di proprietà.

Le finestre al piano terreno, avente quota inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede non potranno essere munite di persiane a prentesi verso l'esterno.

#### **art. 37**

##### **ISCRIZIONI - INSEGNE**

L'installazione di insegne, vetrine, inferriate, cartelli ed altro indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie etc. è subordinata all'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione.

Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto dal quale si possano rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica tale da dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, con incluse due fotografie, una relativa all'intero edificio, l'altra relativa alla parte di esso per la quale si prevede l'intervento.

Nel centro urbano (ZA1) di Piano Regolatore Generale sono vietate le insegne a bandiera, nelle altre zone di P.R.G. le vetrine possono aggettare insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità comunque non debbono oltrepassare ml 0,30 dall'allineamento del fabbricato.

#### **art. 38**

##### **NUMERI CIVICI E INDICATORI STRADALI**

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe indicanti il nome delle vie e delle piazze nonché ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione ed altro

di pubblico interesse.

La conservazione dei numeri civici è curata dai proprietari i quali sono tenuti, in caso di danneggiamento, al loro immediato ripristino.

#### **art. 39**

##### **RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE LIBERE DA EDIFICAZIONE**

Nel caso si intenda recintare le aree libere da edificazione, i parchi nonché le zone interposte fra i fabbricati visibili da strade e piazze pubbliche, tali recinzioni non devono superare l'altezza di m. 2,50 salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee.

Le recinzioni delle aree libere dovranno essere eseguite fino all'altezza di ml. 1,00 dal piano del marciapiede con muratura opportunamente rifinita nelle facce viste, oltre tale quota e sino all'altezza di m. 2,50 con una cancellata in metallo o in legno.

Le aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della zona e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

#### **art. 40**

##### **CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE ESISTENTI**

Le strade private già esistenti, non aperte al pubblico transito, dovranno essere chiuse al loro imbocco verso lo spazio pubblico con cancello; esse saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti.

In particolare i proprietari dovranno provvedere:

- 1) alla chiusura con cancello degli accessi verso gli spazi pubblici;
- 2) agli scarichi delle acque meteoriche e nere

secondo le prescrizioni comunali;

3) alla pavimentazione e sistemazione della strada  
secondo le prescrizioni tecniche del Comune;

4) all'impianto ed al funzionamento  
dell'illuminazione;

5) alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

**PARTE TERZA**  
**norme di progettazione**  
**delle opere**

## **TITOLO I:**

### **parametri dimensionali**

#### **art. 41**

#### **DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Le entità e le modalità di misura degli indici relativi alla costruzione sono contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Nell'ambito del territorio comunale si applicano le seguenti definizioni degli indici urbanistici ed edilizi:

*Superficie territoriale* (ST): è la superficie complessiva nell'ambito delle zone territoriali omogenee interessata da interventi pubblici e/o privati.

*Superficie fondiaria* (SF): è la superficie reale del lotto, desunta da rilievo topografico, al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, marciapiedi, aree di rispetto, vincoli urbanistici, etc.) misurata in proiezione orizzontale. L'area edificabile, se non diversamente previsto nelle norme relative alle singole zone, si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di P.R.G. e per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata ceduta, per convenzione, a proprietà a lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché il volume che viene a realizzarsi non superi quello consentito dal P.R.G.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (V) consentito dall'indice di edificabilità fondiaria.

Se la superficie del lotto è inclusa in una zona soltanto in parte, la edificabilità ed i conseguenti indici sono limitati a questa sola porzione.

**Superficie Coperta** (Sc): misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi di aggetto (balconi chiusi) ed i porticati.

Non si computano: balconi aperti, verande, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso e le parti di edificio completamente sotterranee.

**Rapporto di copertura** (Rc=Sc/Sf): è la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta Sc ed area (complessivamente) edificabile Sf, entrambe espresse in metri quadri.

**Volume Edilizio** (V): è il volume del solido (espresso in mc. vuoto per pieno) emergente dal terreno racchiuso lateralmente dal paramento esterno dei muri perimetrali e superiormente dai piani di estradosso della copertura.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano fuori terra, della quota parte dei piani seminterrati, più gli eventuali volumi tecnici ai piani di copertura.

Il volume di un piano si ottiene moltiplicandone la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento); il volume dei piani parzialmente interrati si ottiene moltiplicando la superficie di piano per l'altezza media fuori terra (rispetto al terreno sistemato); il volume sottotetto è quello compreso tra il pavimento e la superficie esterna del piano (o dei piani) di copertura.

**Indice di Edificabilità Fondiaria** (IEF=V/Sf): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile espresso in metri cubi e la superficie fondiaria dell'area espressa in metri quadri

**Indice di Edificabilità Territoriale** (IET= V/St): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile espresso in metri cubi e la superficie territoriale dell'area espressa in metri quadri

**Superficie lorda utile** (Slu): è la superficie espressa in mq di tutti i piani fuori terra di un edificio, misurata al lordo di murature, (\*)<sup>i</sup> vani scale ed ascensori, locali di servizio con esclusione di balconi e terrazze, pensiline d'ingresso, volumi tecnici.

Essa viene determinata in modo convenzionale in misura pari a:

- per edilizia ad uso residenziale: 1 mq di slu pari a 3 mc di volume costruito;
- per edilizia ad uso commerciale o artigianale (al solo piano terra di fabbricati) pari a 4 mc di volume costruito.

**Area asservita:** è l'area di pertinenza delle costruzioni a destinazione d'uso vincolata con atto pubblico.

Tale area non riduce la superficie del lotto ai fini edificatori.

**Allineamento.** Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale o disposto

su assegno di linea. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

**Arretramento:** è la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma, anche nel caso in cui il terreno lasciato libero dall'arretramento sia da cedere al Comune, non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcola sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico consentito.

#### **art. 42**

#### **DENSITÀ EDILIZIA**

Ai fini del calcolo della densità edilizia la volumetria delle costruzioni residenziali ed assimilabili si ricava moltiplicando la superficie lorda utilizzabile (Slu) dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti, comprese le parti aggettanti chiuse tipo bow-window, per l'altezza dell'interpiano misurata dal piano pavimentato all'estradosso del solaio superiore oltre il volume derivante dalla porzione dell'edificio compresa tra il piano del pubblico marciapiede, o della sistemazione esterna antistante lo stesso, e l'estradosso della prima soletta.

Sono esclusi dal calcolo della densità edilizia:

- piani interrati e la parte interrata dei seminterrati destinati ad utilizzazioni che non comportano permanenza continua di persone;
- il volume dei portici e dei piani liberi a pilastri

(pilotis) aventi questi ultimi altezza non superiore a ml 2,50, di entrambi però vanno computate le porzioni chiuse (scale, ascensori, guardiole, depositi, etc.);

- il volume di spazi coperti ma aperti (portici, piani liberi a pilotis, verande, logge, tettoie) con altezza e profondità superiore a ml 2,50 con impegnativa (trascritta sui Registri immobiliari) di vincolo permanente a non chiuderli, nemmeno con strutture mobili o provvisorie.

- gli extracorsa degli ascensori ed i vani scala, al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura fino ad una altezza di ml 2,50.

- i volumi generati da copertura a tetto con falde con pendenza non superiore al 40%.

I volumi tecnici non necessitano del requisito di accessibilità di cui all'art.3 del D.M. n° 236/89.

- i volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni in altezza quando sono rigorosamente giustificati da ragioni tecniche.

Non sono considerati volumi tecnici i locali di sgombero, i sottotetti adibiti a mansarde ed i volumi che superano i valori di cui al precedente capoverso.

Per le costruzioni esistenti ricadenti nella zona omogenea ZA1- centro urbano è possibile realizzare una copertura a falde inclinate senza alcuna incidenza di cubatura a condizione che:

- la copertura a falde venga realizzata per almeno il 60% dell'intera sagoma dell'edificio.

- la quota di gronda non sia maggiore di ml 0,50 dall'estradosso del solaio piano di copertura in corrispondenza dei fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

- che la pendenza del tetto non sia superiore al 40% e che sia realizzata senza discontinuità;

- che la quota di colmo, nel caso si attesti a ridosso di altro edificio, non sia superiore all'altezza di

quest'ultimo.

Per le costruzioni ad uso terziario l'altezza, ai fini del calcolo della volumetria, corrisponde a quella effettiva.

Per le costruzioni industriali prive di interpiano, per le chiese, per i cinema, gli edifici che ospitano impianti sportivi, l'altezza virtuale ai fini dei computi volumetrici, viene fissata in ml. 4,00.

#### **art. 43**

##### **ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi con le seguenti modalità:

1 - per gli edifici con copertura piana: dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dalla quota di gronda se essa risulta più alta;

2- per gli edifici con copertura a tetto: con le stesse modalità di cui al punto 1 se il tetto è costituito da falde con pendenze inferiori al 40%; dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale alla linea media dell'inclinante della copertura per tetti con pendenze superiori al 40%.

Se l'edificio ha ritiro maggiore di ml 5,00, l'altezza si misura sul fronte degli edifici dal piano della sistemazione esterna.

Qualora la linea di terra non sia orizzontale, per corpi di fabbrica dalla lunghezza uguale o inferiore a ml 15,00 l'altezza è quella media; per corpi di fabbrica dalla lunghezza superiore essi vanno scomposti in corpi di fabbrica dalla lunghezza non superiore a ml 15,00 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa.

In ogni caso la maggiore delle altezze dell'edificio

non può superare il 20% della altezza consentita e comunque non più di ml 1,50.

Per gli edifici da erigersi in arretramento dalle strade, l'altezza agli effetti della larghezza stradale e della distanza dai confini è quella definita nei precedenti capoversi.

Nel caso di edifici da erigere su terreni in pendio l'altezza media del fabbricato è data dal rapporto tra la somma delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.

Ai fini della determinazione dell'altezza di un edificio e della sua cubatura, lo spessore dei solai va ragguagliato a non meno di ml 0,25.

Nel caso che l'intero edificio sia arretrato dal filo stradale, per il computo dell'altezza, in funzione della larghezza stradale, sarà aggiunta alla larghezza di quest'ultima quella dell'arretramento.

Le larghezze delle strade sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G. o determinate con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora la strada non abbia sezione costante, si considera larghezza convenzionale della strada la media delle larghezze stradali misurate agli estremi del fronte da edificare.

Nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della 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 nella strada più larga. L'altezza massima consentita in tutti i casi non può essere comunque superiore a quanto prescritto dal D.M. 24.01.1986 e sue successive modifiche ed integrazioni (\*).<sup>ii</sup>

#### **art. 44**

##### **MISURAZIONE DELLE DISTANZE FRA FABBRICATI**

Le distanze minime tra i fabbricati sono prescritte dalle Norme di Attuazione del P.R.G. La distanza tra due edifici è quella minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, fra le facce prospicienti.

Fermo restando il distacco minimo dal confine, stabilito dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona territoriale omogenea, le costruzioni al confine con altra zona, dovranno osservare la distanza tra fabbricati nella misura maggiore determinata dalle Norme di Attuazione per le due zone.

Vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda ai fini del calcolo della volumetria. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, gronde, etc.) e/o balconi aperti purché non sporgenti oltre ml. 2,00.

Non sono considerate pareti-finestre quelle facciate che presentino esclusivamente finestre di vani destinati a scale, disimpegni, corridoi, wc e lavanderie.

Nelle zone del centro urbano, individuate nelle tavole di P.R.G., nel caso di lotti aventi i lati interni non perfettamente perpendicolari al fronte della strada ed inclinati fino a 60°, ai fini del conteggio delle distanze, essi si considerano virtualmente perpendicolari.

#### **art. 45**

### **EDIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ DI INCROCI DI STRADE AL DI FUORI DEI CENTRI ABITATI**

In corrispondenza di incroci di strada al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della fascia di rispetto indicata nelle norme o nelle tavole del P.R.G. Tale fascia sarà improrogabilmente determinata secondo quanto

fissato dal D.P.R. 495/92 e dalle successive modifiche ed integrazioni.

#### **art. 46**

### **SPAZI INTERNI AI LOTTI**

Per spazi interni ai lotti si intendono quelle aree scoperte delimitate da edifici o da parti di essi. Si distinguono i seguenti tipi:

#### **46.1 Cortili**

Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da edifici o da parti di essi e dai quali prendono aria e luce i locali degli edifici stessi.

Si distinguono in cortili aperti o in cortili chiusi.

Il cortile è da intendersi aperto qualora un suo lato e per una lunghezza non inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del suo perimetro, sia libero da fronti edificati e direttamente accessibile da altri spazi pubblici o comuni a cielo aperto.

Negli altri casi è da intendersi chiuso.

La superficie di pavimento dei cortili chiusi dovrà essere non inferiore a un sesto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano. La distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml. 5,00.

Nei cortili aperti o chiusi con distanze fra pareti finestrate inferiori a ml. 10,00 è consentita la realizzazione di balconi e sporgenze non superiori a ml. 1,00 per un massimo di due lati non prospettanti.

#### **46.2 Chiostrine**

Si definiscono chiostrine gli spazi interni come definiti all'art. 46 ma con una superficie di pavimento non inferiore ad un decimo della somma della superficie delle pareti che delimitano la chiostrina stessa e con distanza minima, tra pareti opposte, non inferiore a ml. 3,00.

Sono ammesse esclusivamente per diretta illumina-

zione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi, disimpegni con esclusione di tutti gli altri ambienti di abitazione a meno che questi non abbiano aperture su altri spazi esterni.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

#### **46.3 Pozzi di ventilazione**

Si definiscono pozzi di ventilazione gli spazi interni come definiti all'art. 46. In essi non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo, ma soltanto passaggi di condotti verticali per eventuali ventilazioni forzate.

#### **art. 47**

##### **AGGETTI - BOW-WINDOWS - PARAPETTI**

Gli aggetti ed i bow-windows sono gli elementi ed i volumi che sporgono dal filo della parete.

I parapetti sono gli elementi verticali che delimitano il piano di copertura

#### **47.1 Aggetti**

Negli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti superiori a ml 0,10, rispetto all'allineamento stradale, sino all'altezza di ml. 3,50 del piano di marciapiede e sino all'altezza di ml. 4,50 dal piano della strada se essa é priva di marciapiede;
- b) porte, persiane o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno, ad un'altezza inferiore a ml 3,50 dal marciapiede e inferiore a ml 4,50 dal piano della strada se essa é priva di marciapiede;
- c) i cornicioni di coronamento e gronde dei tetti di

sporgenza superiore a ml 0,40 nelle zone del centro urbano (ZA1);

d) le sporgenze dei balconi o le pensiline di coronamento realizzate ad altezza inferiore a ml. 3,50 dal piano del marciapiede o ad altezza inferiore a ml 4,50 dal piano della strada se essa é priva di marciapiede.

Sono consentite sporgenze o aggetti non superiori a 1/8 della larghezza della strada e comunque a ml. 1,50.

#### **47.2 Bow-windows**

Il bow-window (aggetto di parte del prospetto oltre il filo principale dello stesso, chiuso anche a vetrata) su uno spazio pubblico è ammesso a condizione che:

- non ricada in zone (ZA1) di P.R.G.;
- la strada sulla quale prospetta sia di larghezza uguale o superiore a ml. 6,00;
- la sporgenza massima non superi 1/10 della larghezza della strada e comunque non superiore a ml. 1,20 e ai 2/3 della larghezza del marciapiede;
- il suo volume edilizio venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato.

#### **47.3 Parapetti**

Il parapetto prospiciente su spazio pubblico o di uso pubblico è ammesso a condizione che:

- non sia maggiore di ml.1,50 e comunque non superiore al parapetto più basso degli edifici limitrofi.

## **TITOLO II:**

### **requisiti degli spazi interni**

#### **art. 48**

##### **CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

I locali di abitazione o ad esse assimilati sono quelli in cui si svolge la permanenza o l'attività di persone.

I locali vengono così classificati:

A1) soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, locali pluriuso posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, studi professionali;

A2) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

A3) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

A4) officine meccaniche, laboratori artigianali;

A5) parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, ma non verniciature;

A6) magazzini, depositi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

Sono locali accessori in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e di breve durata:

S1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva nei complessi scolastici o di lavoro

S2) *a*: vani scala; *b*: corridoi e disimpegni; *c*: autorimesse per solo posteggio; *d*: locali per macchinari che necessitano solo di operazioni di avviamento o di scarsa sorveglianza; *e*: lavanderie private, stenditoi.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Comune e su parere della Commissione.

#### **art. 49**

##### **CARATTERISTICHE FUNZIONALI E PARAMETRICHE DEI LOCALI**

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni.

Il rapporto tra le superfici finestate e il pavimento deve essere non inferiore a quanto fissato negli articoli seguenti.

Le dimensioni minime dei locali devono essere: lineari: ml. 2,00 (in tal caso la profondità non può eccedere di tre volte l'altezza netta); superficiali: mq. 8,00; cubiche: mc. 21,60.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, ufficio, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente ammessi.

#### **art. 50**

##### **PIANI SEMINTERRATI - INTERRATI E SOTTOTETTI**

Si definisce seminterrato il locale la cui altezza si trova parzialmente interrata anche quando la differenza di quota del terreno fa sì che un lato risulti totalmente aperto.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del piano di campagna, vengono definiti locali interrati.

Sia i locali seminterrati che interrati non possono essere destinati all'abitazione permanente, a meno

che le caratteristiche di pendenza del suolo o speciali tipologie abitative uniti agli accorgimenti e dispositivi tecnici eventualmente necessari, non rendano detti locali soddisfacenti agli stessi requisiti cui devono rispondere i locali fuori terra e perciò salvo casi particolari, da ritenersi abitabili; nel qual caso l'intero volume abitabile, ancorché seminterrato o interrato, va computato entro la cubatura massima realizzabile.

Deve, comunque, essere assicurata idonea ventilazione e circolazione d'aria.

### **50.1 Seminterrati**

I locali seminterrati possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza di persone nei seguenti casi:

1) cucina e servizi facenti parte di abitazioni altrimenti ubicate;

2) pubblici esercizi, magazzini di vendita, uffici, mense, laboratori, autorimesse pubbliche o di uso pubblico, fatte salve le particolari norme vigenti per singoli casi; detti locali seminterrati devono avere i seguenti requisiti minimi:

2a) altezza interna utile ml. 2,70 riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;

2b) sporgenza fuori terra non inferiore a ml. 1,00;

2c) dispositivi tecnici tali da assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili normali.

Detti requisiti sono da considerarsi assicurati se i locali presentano le seguenti caratteristiche: vespaio aerato, muri protetti contro l'umidità del terreno mediante intercapedine ventilata di almeno ml. 0,50 di larghezza e profondità fino al piano di pavimento del locale e tale da consentire la aerazione del vespaio.

La finestratura deve aprirsi a non meno di ml. 0,20 dal piano del suolo circostante ed avere superficie di 1/10

di quella del pavimento.

### **50.2 Interrati**

I locali interrati rispondenti integralmente alle caratteristiche fissate per i seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone limitatamente a quelli indicati al punto 2 del precedente art. 50.1, qualora presentino i requisiti oltre a quelli strutturali di cui ai punti 2a), 2b), 2c) del precedente art. 50.1:

condizionamento a norma delle vigenti disposizioni in materia;

possibilità di sgombero dei locali in condizioni di sicurezza secondo le specifiche caratteristiche di cui alle norme vigenti sia in materia di prevenzione incendio che sanitarie.

L'altezza dei piani interrati destinati esclusivamente a cantine degli alloggi e ricovero macchine non deve essere inferiore a ml 2,40.

### **50.3 Sottotetti**

I vani non abitabili sotto le falde del tetto non devono avere altezza media eccedente i ml 2,00; possono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati se non come depositi occasionali.

## **art. 51**

### **ALLOGGI**

Negli alloggi devono potersi svolgere le attività proprie del nucleo familiare (cucinare, mangiare, soggiornare, etc.) e devono inoltre essere riconoscibili ed internamente raggiungibili i locali di soggiorno, stanze da letto, cucina e servizi igienici.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina e ai servizi, devono garantire il controllo dei

sottoprodotti delle attività che vi si svolgono (vapori, odori, umidità, rumori).

L'altezza netta minima dei locali, misurata dal pavimento al soffitto e dalla media delle due dimensioni laterali in caso di soffitto non orizzontale, adibiti ad abitazione, é fissata in ml. 2,70 riducibile fino a ml. 2,40 per i disimpegni in genere, i servizi ed i ripostigli.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 16,00 e se trattasi di alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00.

Per il piano terreno di fabbricati prospettanti su vie o spazi pubblici nel centro urbano, l'altezza dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano stradale, all'intradosso del primo piano non può essere inferiore a ml. 3,50.

#### **art. 52**

##### **SOTTOTETTI ABITABILI - MANSARDE**

I sottotetti abitabili a mansarda dovranno avere una altezza minima tra pavimento e soffitto di ml. 1,50, misurata alle pareti d'imposta del tetto, ed un'altezza media comunque non inferiore ml. 2,70.

L'aero-illuminazione deve avvenire mediante finestre verticali di superficie non minore di 1/8 di quella dei vani.

Le finestre ricavate lungo le falde del tetto sono ammesse per l'illuminazione complementare.

E' consentita la costruzione di abbaini con apertura diretta con l'esterno ma di superficie non maggiore ad 1/25, misurata in proiezione orizzontale, di ogni falda.

Dal punto di vista tecnico-costruttivo le mansarde abitabili dovranno essere munite di adeguato isolamento termico.

#### **art. 53**

##### **SOPPALCHI**

I soppalchi non devono superare in superficie la metà del locale interessato sul quale si aprono.

L'altezza tra il pavimento finito ed il soffitto finito, sia per la parte sottostante che sovrastante non deve essere inferiore a ml. 2,20. Entrambe le parti devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra.

Il complesso del vano principale e dei vani secondari deve risultare regolamentare quanto alla superficie aeroilluminata.

#### **art. 54**

##### **SCALE**

Tutti gli edifici a più elevazioni, ad esclusione degli edifici unifamiliari, dovranno essere muniti di scale continue. Le scale dovranno essere aerate da finestre praticate nelle pareti esterne ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano.

Tuttavia le stesse, potranno essere aerate a mezzo di aperture situate nel torrino di copertura delle scale.

La dimensione minima di tali aperture non dovrà essere inferiore ad un quinto della superficie del vano scala.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di tre piani fuori terra, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Negli edifici plurifamiliari in cui la scala non superi due piani fuori terra, questa può non avere aperture verso l'esterno.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge o regolamento.

L'ampiezza delle rampe deve essere conforme a

quanto prescritto dalla legislazione sul superamento delle barriere architettoniche.

#### **art. 55**

##### **CUCINE**

Ogni alloggio destinato ad abitazione deve comprendere una cucina avente una superficie minima di mq. 8,00.

Sono consentiti cuocivivande, zone cottura, anche senza illuminazione diretta, di superficie inferiore a mq. 8,00 a condizione che siano muniti di impianto di aereazione forzata e che comunichino con un'apertura di almeno mq 2,00 con altro locale regolare.

#### **art. 56**

##### **SERVIZI IGIENICI**

###### **56.1 Stanze da bagno**

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, opportunamente collocati.

L'accesso alla stanza da bagno avverrà da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o da cucina.

E' consentito l'accesso diretto per altri bagni o servizi annessi a singole camere da letto.

###### **56.2 Latrine**

Per i locali destinati a negozi, il numero delle latrine (munite di antilatrina) sarà in ragione di una per ogni esercizio od ogni tre luci.

Gli ambienti di latrina dovranno avere superfici di almeno mq 1,50; il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di ml 1,50, dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie, di facile lavatura e muniti di lavabo; le pareti dovranno avere caratteristiche tali da assicurare una buona insonorizzazione.

Le latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari della superficie non inferiore a mq. 0,50 o essere aerati artificialmente alle condizioni del successivo articolo.

E' comunque vietata la costruzione o il mantenimento di latrine sporgenti dal filo del fabbricato.

#### **art. 57**

##### **BAGNI CON AERAZIONE FORZATA**

E' consentita l'installazione di servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno per alberghi, locali di ritrovo, locali commerciali, per il secondo servizio negli alloggi e per il primo servizio degli edifici da risanare, restaurare e ristrutturare a condizione che ciascuno di detti ambienti sia dotato di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti ed opportunamente collegato all'esterno con tutti gli accorgimenti per evitare il ritorno delle esalazioni e che non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **art. 58**

##### **AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati i disimpegni, i corridoi, i vani scala e i ripostigli debbono usufruire di aerazione e illuminazione naturale diretta, adeguate alla destinazione d'uso.

La superficie netta d'illuminazione e di aerazione delle finestre (parte apribile del serramento) deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie utile del locale su cui le stesse insistono.

**PARTE QUARTA**  
**norme tecnologiche ed igieniche**

## **TITOLO I:**

### **requisiti delle costruzioni**

#### **art. 59**

##### **NORME GENERALI**

Gli edifici destinati al soggiorno ed alle attività delle persone dovranno essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le seguenti norme sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, mentre per i rifacimenti di edifici esistenti, per i risanamenti conservativi e per i restauri, sono vincolanti le norme compatibili con le esigenze di tali interventi e con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste.

Sono altresì vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni di legge specifiche vigenti e da ritenersi prevalenti laddove più restrittive.

#### **art. 60**

##### **SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate in apposite tubazioni verticali e predisposte per il successivo allacciamento alle condutture comunali.

E' fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla eventuale riparazione di dette tubazioni in caso di rottura.

#### **art. 61**

##### **SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE**

Nelle zone ove esiste la fognatura é fatto obbligo ai proprietari, sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto previa interposizione di pozzetti di ispezione, a chiusura idraulica, approvati dalla autorità sanitaria comunale.

#### **art. 62**

##### **SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE E METEORICHE NELLE ZONE SPROVVISTE DI FOGNATURA**

Per lo smaltimento delle acque luride o meteoriche nelle zone rurali é obbligatoria la costruzione di fosse stagne di depurazione biologica, a più comparti, distante almeno ml.1,00 dalle pareti perimetrali degli edifici, e con recapito finale a mezzo sub-irrigazione anche a doppio strato.

Nel centro abitato sono vietati i pozzi neri e lo smaltimento delle acque luride deve avvenire in ottemperanza alle disposizioni contenute nella L.R. 27/86 e sue modifiche ed integrazioni, nonché nel rispetto del Regolamento Comunale delle fognature e della depurazione, quando vigente.

#### **art. 63**

##### **CAMINI E SCARICHI DI VAPORE O DI GAS**

Ogni focolare, caldaia, ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata al di sopra del tetto in modo da assicurare il tiraggio.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali devono essere

dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.

I condotti del fumo debbono essere di materiale incombustibile, inalterabile al calore. Ne é vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico armonizzato con l'edificio.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti ad evitare danni alle persone ed alle cose, sia nell'ambiente di lavoro che nelle zone circostanti.

Si richiamano per questi ultimi le norme contenenti provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

#### **art. 64**

### **EFFICACIA DELLE LEGGI E REGOLAMENTI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA**

Per quanto attiene alle norme igienico-sanitarie non contemplate negli articoli precedenti si rimanda alla normativa specifica in vigore.

#### **art. 65**

### **ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI**

I nuovi edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle L.N. n°. 10/91 e dei relativi regolamenti di esecuzione.

Spetta alla Commissione, nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, determinare circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti

isolamento termico delle pareti;

isolamento termico dell'impianto di riscaldamento.

La relazione tecnica prevista dalle disposizioni vigenti deve essere presentata prima del rilascio della concessione edilizia.

#### **art. 66**

### **TEMPERATURA E CONDIZIONAMENTO**

Gli impianti di riscaldamento centrale e collettivo devono assicurare nei locali di abitazione una temperatura minima interna di 20°C, quando quella esterna é 5°C.

L'impianto di riscaldamento deve essere progettato secondo il disposto della L.N. n° 10/91 e relativi regolamenti di esecuzione.

Deve essere realizzato secondo norme tecniche vigenti e con componenti che risultino omologati a norma di legge.

Deve essere inoltre coibentato in tutte le tubazioni e munito di apparecchi per la regolazione automatica della temperatura.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le migliori condizioni termiche, igrometriche, di ventilazione e di purezza dell'aria.

#### **art. 67**

### **UMIDITA' E CONDENSA**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e sufficientemente impermeabili all'aria.

Gli elementi costruttivi non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche o da eventuali acque fluenti o stagnanti.

L'uso degli intonaci impermeabili esteso a tutte le pareti é ammesso solo se il locale é munito di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione é che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori in modo da evitare umidità per condensazione in superficie.

#### **art. 68**

### **VENTILAZIONE**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che nei locali non vengano superate le concentrazioni di vapore e di sostanze inquinanti compatibili con il benessere delle persone.

**art. 69**

**ACUSTICA**

I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianto, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Al fine del rilascio della agibilità dei locali destinati ad uso diverso da quello abitativo, contigui o sottostanti ad abitazioni, i solai devono assicurare una trasmissione dei rumori non superiore a 70 dB e le pareti esterne o confinanti devono assicurare una trasmissione dei rumori non superiore a 45 dB (art. 76 Circ. Min. LL PP n° 86 ter/'65). Il Direttore dei lavori deve allegare alla domanda per il rilascio della agibilità perizia giurata ove siano riportati il tipo e le caratteristiche dei materiali usati nonché dimostrata la verifica dei suddetti parametri.

**art. 70**

**ILLUMINAZIONE**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

**art. 71**

**SERVIZI TECNOLOGICI - IMPIANTI**

Gli edifici devono essere dotati di impianti

permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costruttivi degli edifici medesimi, assicurano il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alla loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica;

raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e dei liquami;

protezione dagli incendi;

protezione dai fulmini;

telecomunicazioni interne ed esterne.

## **TITOLO II:**

### **requisiti tecnico costruttivi**

#### **art. 72**

##### **REQUISITI DI BUONA COSTRUZIONE**

Il Direttore dei lavori e gli imprenditori che eseguono lavori di costruzione, modifiche o ristrutturazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni di legge. Per le strutture in conglomerato cementizio semplice, armato o precompresso debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge vigente all'atto della loro esecuzione.

Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate, per la loro accettazione, dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Le strutture e gli impianti elettrici dovranno rispondere alle prescrizioni di sicurezza delle norme previste dalla L.N. n° 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Anche per gli impianti di riscaldamento dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia.

#### **art. 73**

##### **PREVENZIONE ANTINCENDIO**

Gli edifici dovranno rispettare la normativa vigente relativa alla prevenzione dagli incendi.

#### **art. 74**

##### **STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

I proprietari o gli occupanti di edifici o di parti di essi che constatano uno stato di pericolo per l'incolumità pubblica sono obbligati a darne immediata notizia al Comune, e nei casi di somma urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per scongiurare il pericolo di eventuali crolli.

Il Comune, ricevuta notizia della pericolosità di un

edificio, dopo un accertamento tecnico, indica al proprietario o chi per esso i provvedimenti più urgenti da prendere, fissando un termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e salvo i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della pubblica incolumità, provvederà d'ufficio all'esecuzione di tutte le opere urgenti a spese del proprietario dell'edificio interessato.

### **TITOLO III: requisiti degli ambienti a destinazione sociale**

#### **art. 75**

##### **EDIFICI PER SERVIZI PUBBLICI**

Gli edifici destinati a servizi pubblici o più in generale ad uso collettivo dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalle vigenti norme, che li regolamentano, nonché le disposizioni di pubblica sicurezza e prevenzione antincendio.

#### **art. 76**

##### **EDIFICI PER AZIENDE COMMERCIALI - ARTIGIANALI ED AGRICOLE**

Gli edifici per aziende commerciali, artigianali e agricole, nei quali il numero degli addetti sia superiore a cinque, dovranno adeguarsi al D.P.R. n° 303/56 che detta norma in materia di igiene di lavoro.

Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale ed agricola devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare qualsiasi inquinamento sia del sottosuolo che dell'atmosfera (L.N. n° 319/76 e successive integrazioni, L.N. n° 615/66 e successive integrazioni).

#### **art. 77**

##### **CASE RURALI**

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone appartenenti al "Sistema Agricolo Ambientale" e destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno

considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale.

Le case rurali, dovranno essere conformi alle seguenti norme:

a) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere almeno mc. 15,00 per ogni lavoratore, ben asciutti e con aperture che permettono facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno.

Detti locali devono avere vani per servizi igienici, divisi per sesso;

b) impianto fognante scaricante in apposite fosse di depurazione biologica così come descritto all'art. 62 del presente regolamento.

Il Sindaco potrà far eseguire dai funzionari del Comune ispezioni e rilievi per constatare la rispondenza alle norme vigenti;

c) eventuali pozzi devono essere realizzati a monte delle abitazioni;

d) le concimaie e le fosse di depurazione biologica dovranno essere realizzate a valle delle abitazioni.

#### **art. 78**

##### **RISERVE ANIMALI**

Non sono ammessi al di fuori delle zone del "Sistema Agricolo Ambientale", ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone é consentito costruire tali ricoveri purché siano osservate le disposizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente la dispersione nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile.

Le cunette devono consentire il deflusso del liquame in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili,

collegato fuori dal ricovero.

Le stalle per vacche da latte, devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai mediante tramezzi in muratura eseguiti fino al soffitto e non devono essere comunicanti con essi a mezzo di porte o finestre.

#### **art. 79**

##### **CONCIMAIE**

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone del "Sistema Agricolo Ambientale".

Per la tenuta del letame e la costruzione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti.

**PARTE QUINTA**  
**norme transitorie**

## **TITOLO UNICO:**

### **adeguamenti**

#### **art. 80**

##### **ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme del presente Regolamento ed alle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### **art. 81**

##### **ADEGUAMENTO ALLA LEGISLAZIONE ANTISISMICA**

Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

**PARTE SESTA**  
**disposizioni finali**

## **TITOLO I:**

### **repressione dell'abusivismo**

#### **art. 82**

##### **POTERE DI ORDINANZA**

L'osservanza delle norme del presente regolamento é assicurata dal Sindaco, il quale provvede mediante ordinanza motivata.

Il destinatario dell'ordinanza é tenuto all'adempimento entro il termine fissato dal Sindaco. Il potere di ordinanza del Sindaco non esime gli interessati dal rispetto delle prescrizioni del presente regolamento che siano immediatamente vincolanti.

#### **art. 83**

##### **PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE**

Le opere autorizzate dalla concessioni edilizia devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto ed alle prescrizioni e modalità esecutive di concessione e non possono essere modificate se non previa nuova concessione del Sindaco, salvo il disposto dell'art. 12.

Il Sindaco, quando accerta che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non concessi, oppure che per opere, anche se già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dall'art. 2 e seguenti della [L.R. 10/08/1985 n.37](#).

#### **art. 84**

##### **SOSPENSIONE DEI LAVORI**

Nel caso di ordine di sospensione dei lavori ai sensi di legge l'adempimento all'ordine di sospensione é assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgeranno sul cantiere periodica sorveglianza.

#### **art. 85**

##### **SIGILLI**

Nel caso di inadempienza all'ordinanza di sospensione dei lavori di cui al precedente art. 82 del presente regolamento, il Sindaco provvede all'apposizione di sigilli secondo le modalità di cui all'art. 24 della L.R. 71/'78 e dalla successiva legislazione.

#### **art. 86**

##### **SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Per mancato o ritardato versamento del contributo per il rilascio della concessione, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza la prescritta concessione, per l'apertura di strade senza la prescritta concessione, per il taglio abusivo di boschi, per l'abbattimento di alberi di pregio ambientale o paesaggistico, per l'apertura di pozzi, discariche e cave, per la demolizione abusiva di opere, per la mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità, si applicano le sanzioni previste agli artt. 50 e 51 della L.R. 71/'78 e dalle successive modifiche ed integrazioni.

#### **art. 87**

##### **SANZIONI PENALI**

La violazione delle norme del presente regolamento é penalmente sanzionata, quando attenga o si risolva in violazione relativa a costruzioni eseguite senza l'osservanza delle disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

In tale ipotesi, il Sindaco, eseguiti gli opportuni accertamenti, provvederà a farne rapporto al Pretore del Mandamento.

## **TITOLO II:**

### **validità del regolamento edilizio**

#### **art. 88**

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO - ABROGAZIONE DEL REGOLAMENTO PRECEDENTE.**

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale, dopo l'avvenuta approvazione regionale. Nella medesima data cesserà di trovare applicazione il regolamento edilizio precedentemente vigente.

Nel caso di entrata in vigore di norme e leggi statali o regionali che non richiedano espressamente il loro vaglio da parte del Consiglio Comunale, esse si intendono automaticamente facenti parte del presente regolamento edilizio.

---

Note:

#### **Art. 41**

<sup>i</sup> “ ,solai, “ nota introdotta con delibera di C.C. n.6 del 13/01/2005 di presa d'atto, a seguito dell'accoglimento dell'oss.193.

#### **Art. 43**

<sup>ii</sup> “ , il richiedente la concessione edilizia ha facoltà di acquisire preventivamente il nulla osta di cui gli artt.17 e 18 della L.02/02/74 n.64 per dimostrare la compatibilità dell'altezza dell'edificio in progetto con le norme vigenti.” nota introdotta con delibera di C.C. n.6 del 13/01/2005 di presa d'atto, a seguito dell'accoglimento dell'oss.42