

## *Indice Generale*

<b>Indice Generale</b> .....	<b>1</b>
<b>TITOLO I</b> .....	<b>7</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>7</b>
Art. 1 .....	7
CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	7
Art. 2 .....	7
RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE.....	7
Art. 3 .....	7
VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	7
Art.4 .....	8
AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.....	8
<b>TITOLO II</b> .....	<b>10</b>
<b>COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	<b>10</b>
Art. 5 .....	10
ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	10
Art. 6 .....	10
COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	10
Art. 7 .....	11
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	11
Art. 8 .....	13
CONVOCAZIONE DELLE SEDUTE .....	13
<b>TITOLO III</b> .....	<b>14</b>
<b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>14</b>
Art. 9 .....	14
CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO. ....	14
<b>TITOLO IV</b> .....	<b>17</b>
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b> .....	<b>17</b>
Art. 10 .....	17
NORME GENERALI.....	17



Art. 11 .....	17
PIANI ESECUTIVI.....	17
Art. 12 .....	18
LOTTIZZAZIONI.....	18
Art. 13 .....	21
CESSIONE DELLE AREE NELLE LOTTIZZAZIONI.....	21
Art. 14 .....	22
CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONI. ....	22
Art. 15 .....	23
STUDI GEOTECNICI.....	23
Art. 16 .....	23
AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE.....	23
<b>TITOLO V.....</b>	<b>24</b>
<b>L'ATTO CONCESSORIO .....</b>	<b>24</b>
Art. 17 .....	24
NORME GENERLI.....	24
Art.18 .....	24
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA .....	24
Art.19 .....	25
DOMANDE DI CONCESSIONE.....	25
Art. 20 .....	27
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE.....	27
ART.21 .....	29
ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI.....	29
Art.22 .....	30
CONCESSIONE EDILIZIA.....	30
Art.23 .....	31
VALIDITA' DELLA LICENZA A COSTRUIRE .....	31
Art.24 .....	32
DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA LICENZA A COSTRUIRE.....	32
Art.25 .....	33
DEROGHE.....	33
Art.26 .....	33
RESPONSABILITA' .....	33
<b>TITOLO VI.....</b>	<b>34</b>
<b>AUTORIZZAZIONI.....</b>	<b>34</b>



ART.27 .....	34
OPERE DA ESEGUIRE PREVIA AUTORIZZAZIONE .....	34
(Art. 5 L.R. n°37 del 10 Agosto 1985) .....	34
Art.28 .....	35
OPERE INTERNE.....	35
ART. 29.....	37
OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE.....	37
AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE.....	37
<b>TITOLO VII.....</b>	<b>38</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>38</b>
Art. 30 .....	38
VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI. ....	38
<b>TITOLO VIII.....</b>	<b>42</b>
<b>DISCIPLINA URBANISTICA CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....</b>	<b>42</b>
ART. 31 .....	42
INDICI E PARAMETRI .....	42
ART.32.....	42
INDICI URBANISTICI.....	42
Art. 33 .....	44
DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI.....	44
Art.34 .....	51
DOTAZIONE DI PARCHEGGI .....	51
<b>TITOLO IX.....</b>	<b>54</b>
<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....</b>	<b>54</b>
Art.35 .....	54
INIZIO DEI LAVORI .....	54
Art. 36 .....	54
CONTROLLO SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI E .....	54
VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI .....	54
Art. 37 .....	55
ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'O DI AGIBILITA' .....	55
<b>TITOLO X.....</b>	<b>57</b>



<b>DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE .....</b>	<b>57</b>
<b>ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO .....</b>	<b>57</b>
Art.38 .....	57
CAMPIONATURA .....	57
ART.39.....	57
ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	57
Art.40 .....	58
AGGETTI E SPORGENZE .....	58
Art. 41 .....	59
ARREDO URBANO .....	59
<b>TITOLO XI.....</b>	<b>63</b>
<b>NORME IGIENICHE.....</b>	<b>63</b>
Art. 42 .....	63
SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.....	63
Art. 43 .....	64
USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	64
Art. 44 .....	64
CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE .....	64
Art. 45 .....	65
SCALE .....	65
Art. 46 .....	65
FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.....	65
Art.47 .....	66
PARAMETRI DI INCOMPATIBILITÀ.....	66
Art. 48 .....	68
PIANI INTERRATI.....	68
Art. 49 .....	69
PIANI SEMINTERRATI.....	69
Art. 50 .....	70
PIANI TERRENI.....	70
Art. 51 .....	70
PIANI RIALZATI,PRIMI E SUPERIORI .....	70
Art.52 .....	70
PIANI SOTTOTETTO E COPERTURE.....	70
Art. 53 .....	73
NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI.....	73
Art. 54 .....	74



FABBRICATI IN ZONA RURALE.....	74
<b>TITOLO XII.....</b>	<b>75</b>
<b>NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE .....</b>	<b>75</b>
Art. 55 .....	75
MANUTENZIONE DELLE AREE .....	75
Art. 56 .....	75
DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.....	75
<b>TITOLO XIII.....</b>	<b>77</b>
<b>NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....</b>	<b>77</b>
Art. 57 .....	77
STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI.....	77
Art. 58 .....	77
STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	77
<b>TITOLO XIV.....</b>	<b>79</b>
<b>NORME ANTISISMICHE .....</b>	<b>79</b>
Art.59 .....	79
COSTRUZIONI .....	79
Art. 60 .....	79
LARGHEZZA DELLE STRADE E DEGLI INTERVALLI DI ISOLAMENTO .....	79
Art. 61 .....	80
ALTEZZA EGLI EDIFICI .....	80
<b>TITOLO XV.....</b>	<b>81</b>
<b>USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>81</b>
Art. 62 .....	81
OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO.....	81
SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	81
Art. 63 .....	82
RINVENIMENTI E SCOPERTE .....	82
Art. 64 .....	83
USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE.....	83
<b>TITOLO XVI.....</b>	<b>84</b>
<b>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' .....</b>	<b>84</b>



Art. 65 .....	84
SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE.....	84
DELLA ZONA DEI LAVORI.....	84
Art. 66 .....	85
PONTI E SCALE DI SERVIZIO.....	85
Art.67 .....	86
SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONE .....	86
NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	86
Art. 68 .....	87
RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.....	87
Art. 69 .....	87
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.....	87
<b>TITOLO XVII.....</b>	<b>88</b>
<b>SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>88</b>
Art.70 .....	88
SANZIONI.....	88
Art. 71 .....	89
ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	89
Art. 72 .....	89
DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	89



# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### **CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

### Art. 2

#### **RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

Disponendo l'Art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

### Art. 3

#### **VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento contiene le norme di igiene di rilevanza edilizia, di cui all'Art. 33 della legge 17 agosto 1942, n° 1150. esso:

- a) classifica gli interventi edilizi;
- b) definisce l'applicazione delle procedure previste dalle Leggi Regionali e nazionali, nonché lo svolgimento dei processi di intervento inerenti le realizzazioni e le trasformazioni dell'ambiente costruito;
- c) disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi costruttivi;
- d) disciplina il funzionamento delle Commissioni Edilizie ed urbanistiche;



- e) classifica i tipi di intervento;
- f) disciplina il procedimento delle autorizzazioni;
- g) definisce i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- h) detta indirizzi per la salvaguardia dell'ambiente fisico.

#### **Art.4**

##### **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.**

Ai sensi dell'Art. 7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, le norme del P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale ed escludono tutte le altre norme.

Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'Art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica, sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette a concessione edilizia o autorizzazione.

Le previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia del suolo ove non esistono le opere di urbanizzazione primaria o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune. I richiedenti la trasformazione possono, con apposito Atto di Convenzione e garanzia fidejussoria, impegnarsi a proprio carico alla loro realizzazione secondo le prescrizioni comunali.

##### **4.1 – Deroghe.**

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dall'Art. 16 della Legge 06.08.1967, n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.





#### **4.2 – Cambiamenti alle destinazioni d'uso urbanistiche.**

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati di uso pubblico rispetto alle tavole grafiche di zonizzazione ed alle presenti Norme è subordinato all'autorizzazione della variante con delibera del Consiglio Comunale.

L'edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'Art. 44 della Legge n° 865 del 22 Ottobre 1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone.

Gli edifici così costruiti sono permanentemente assoggettati al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.



## **TITOLO II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 5**

##### **ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione edilizia esprime parere consultivo su:

- a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) progetti delle opere soggette a concessione edilizia e relative varianti ;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- d) rinnovo delle concessioni edilizie ;
- e) il PRG , piani particolareggiati, piani di lottizzazione ;

#### **Art. 6**

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

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Dirigente o suo delegato;
- c) dall'Ufficiale sanitario;
- d) da un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale
- e) da un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale



f) da un geometra. scelto tra una terna proposta dal relativo albo professionale

g) da un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale

I Commissari di cui alle lettere d),e), f) e g) durano in carica per tutta la durata del Consiglio Comunale e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per i fatti di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi da trattarsi, mentre inviterà in tutte le adunanze, per un anno dall'adozione degli strumenti urbanistici i relativi progettisti.

## **Art. 7**

### **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco o suo delegato nella qualità di Presidente della seduta.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari oltre il presidente.

Il Presidente può designare tra i commissari relatori per singoli progetti I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione, fermo restando che, l'allontanamento momentaneo dalla seduta del componente interessato all'esame del progetto, con costituisce



eventuale mancanza di numero legale . L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

In caso di assenza del Segretario della commissione, il Presidente attribuisce tale incarico “ seduta stante “ ad un componente la Commissione Edilizia”

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale, o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere pure firmati dal Presidente e da tutti i Commissari presenti.

Il Segretario provvederà, inoltre, ad apporre su tutti i disegni di progetto la dicitura “Esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del..... verbale n°..... ha espresso parere ....., completata dai visti dei commissari presenti nonché dal presidente.

I progetti saranno esaminati secondo l'ordine cronologico di presentazione dato dal protocollo a meno di motivate esigenze di ordine generale.

La Commissione edilizia ha facoltà di invitare a fornire chiarimenti sul proprio progetto i tecnici redattori dello stesso.



## **Art. 8**

### **CONVOCAZIONE DELLE SEDUTE**

Le sedute della Commissione edilizia sono pubbliche.

Gli avvisi di convocazione ai componenti della Commissione edilizia dovranno essere notificati agli stessi almeno due giorni prima della seduta nel domicilio eletto da ciascuno di loro.

Si riconosce efficace la comunicazione anche via e-mail o via fax a seguito degli indirizzi acquisiti dai Commissari.

L'avviso di convocazione della Commissione edilizia dovrà essere affisso all'Albo pretorio del Comune completo di ordine del giorno almeno due giorni prima della seduta



## TITOLO III

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

#### Art. 9

#### CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.

Salvo diverse prescrizioni nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono:

##### **9.1 – Ampliamento**

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato di ingrandire un fabbricato esistente, creando uno spazio ed un volume supplementari.

##### **9.2 – Sopraelevazione**

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

##### **9.3 – Ricostruzione**

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva immediata edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito ed avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza.

##### **9.4 – Nuova costruzione**

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova anche se sorge su area risultante dalla demolizione di edifici preesistenti.

##### **9.5 – Interventi di manutenzione ordinaria.** (L.R. n° 71 Art. 20 lett. a)



Quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**9.6 – Interventi di manutenzione straordinaria.** ( L.R. n° 71 del 27.12.1978 Art. 20 lett. b)

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**9.7 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**(L.R.n°71 del 27.12.1978 Art.20 lett. c)

Quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**9.8 – Interventi di ristrutturazione edilizia.** ( L.R. n° 71 del 27.12.1978 Art. 20 lett. d)

Quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.



Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**9.9 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.** ( L.R. n° 71 del 27.12.1978 Art. 20 lett. e)

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n° 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.





## **TITOLO IV**

### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **Art. 10**

#### **NORME GENERALI**

Ai sensi della vigente Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, attraverso:

1 – Piani esecutivi:

- a) Piani particolareggiati;
- b) Piani di Lottizzazione;

2 – Concessioni Edilizie:

Con le modalità di cui ai seguenti articoli.

#### **Art. 11**

#### **PIANI ESECUTIVI.**

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

- 1) In tutte le zone indicate nella presente normativa o nella cartografia di P.R.G. come zona a piano esecutivo obbligatorio.



2) Nelle zone di espansione dell'aggregato urbano:

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., l'estensione della zona oggetto di piano esecutivo sarà stabilita dalle norme specifiche di zona.

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria è fissato, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona, dalla apposita delibera consiliare, adottata ai sensi della Legge n° 10 del 28.01.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 12**

### **LOTTIZZAZIONI.**

La domanda di autorizzazione, a firma di tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, redatto esclusivamente da ingegneri od architetti iscritti ai rispettivi albi professionali, dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

- a) *estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento – rilasciato in data non anteriore a sei mesi – con tutte le indicazioni atte all'individuazione dei terreni da lottizzare;*
- b) *Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:500 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;*



- c) *Mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;*
- d) *Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:500 indicante:*
- 1) *la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti;*
  - 2) *la delimitazione delle aree destinate ai servizi, ai parcheggi ed al verde di uso pubblico;*
  - 3) *la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;*
  - 4) *la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;*
- e) *almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro nel rapporto almeno 1/500;*
- f) *almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1/500;*
- g) *planimetria generale nel rapporto almeno 1/500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognante e telefonica) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;*
- h) *una relazione generale dettagliata illustrante il piano di lottizzazione e contenente::*
- 1) *l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabili dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;*



- 2) *i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;*
- 3) *le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;*
- 4) *le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.*

*Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;*

- i) lo schema della convenzione – tipo adottato dal Comune con apposito atto deliberativo che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.*
- l) adeguato computo metrico di tutte le opere di urbanizzazione primaria, quantificando l'importo dei lavori da eseguire, redatto secondo il Prezzario Reg.le OO.PP. vigente.*

Il piano di lottizzazione viene approvato con delibera del Consiglio Comunale secondo quanto previsto dall'Art. 14 della L.R. n° 71/1978 e dell'Art. 15 in caso di Piano di Lottizzazione ad ambito chiuso, visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, previa acquisizione del parere reso dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi dell'Art.13 della legge 64/74 e dei Nulla Osta previsti ai sensi di legge .Lo stesso diventerà esecutivo dopo la stipula dell'Atto di Convenzione .



La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria , nei piani di lottizzazione convenzionati resta subordinata al rilascio della Concessione Edilizia previa preventiva approvazione di apposito progetto contenente gli esecutivi degli impianti e dei particolari costruttivi .

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

### **Art. 13**

#### **CESSIONE DELLE AREE NELLE LOTTIZZAZIONI.**

Le aree da reperire e cedere all'interno dell'intervento lottizzatorio sono soltanto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere pari a mq. 12 per abitante (Artt. 3 e 4 del D. Int. N° 1444 del 02.04.1968), di cui:

- a) nella misura minima di mq. 2,5 per abitante da insediare (80 e/o 100 mc. di costruzione per ogni abitante) per parcheggio pubblico, a prescindere dalle aree da reperire a parcheggio privato nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, da prevedersi all'atto della Concessione Edilizia;
- b) nella misura minima di mq. 4,50 per abitante da insediare (80 e/o 100 mc. di costruzione per ogni abitante) per verde pubblico attrezzato.

Le aree e le opere relative alle urbanizzazioni secondarie saranno monetizzate ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977 e successive modifiche ed integrazioni.



## Art. 14

### CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONI.

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

Le convenzioni in particolare dovranno prevedere, salvo diversa indicazione della normativa specifica di zona:

- a) *l'esecuzione, a cura e spesa della ditta lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;*
- b) *le modalità ed i tempi per la cessione gratuita o la relativa monetizzazione al Comune delle aree necessaria alle opere di urbanizzazione secondaria con i criteri previsti dall'Art. 14 della Legge 10/77;*
- c) *le modalità ed i tempi per l'esecuzione, a cura e spesa della ditta lottizzante, degli allacciamenti;*
- d) *i termini di ultimazione degli interventi previsti per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree, comunque compresi nel periodo di esecuzione dei programmi di attuazione;*
- e) *le garanzie finanziarie (polizza fidejussoria assicurativa o bancaria) per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.*

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.



Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

Per quanto non specificato si rimanda allo schema di convenzione – tipo già adottato dal Comune con Delibera Consiliare.

#### **Art. 15**

##### **STUDI GEOTECNICI.**

I Piani particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione devono essere corredati da idonei studi geotecnici che considerino tra l'altro l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni, ai sensi dell'Art. 13 della Legge 02.02.1974, n° 64.

#### **Art. 16**

##### **AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE**

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone edificabili.

Il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a diverse zone è ammesso purchè non venga superata la volumetria totale corrispondente alla somma delle volumetrie consentite in entrambe le zone interessate dal trasferimento e nel rispetto delle prescrizioni della zona in cui viene trasferita la cubatura.

I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili, dovranno essere inclusi nel piano di lottizzazione.



## TITOLO V

### L'ATTO CONCESSORIO

#### Art. 17

##### **NORME GENERALI**

Per tutte le zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi di cui all'Art. 3 delle presenti Norme e delle Opere di Urbanizzazione, può avvenire mediante il rilascio di **Concessioni Edilizie**, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione senza rilascio di autorizzazione comunale.

Il rilascio della Concessione è comunque subordinato al rispetto della Legge n° 10 del 28.01.1977 e delle Leggi Regionali vigenti in materia di urbanistica.

#### Art.18

##### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Le seguenti opere, permanenti e semipermanenti sia pubbliche che private, sono soggette a Concessione Edilizia:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- b) opere di urbanizzazione primarie (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);





## **Art.19**

### **DOMANDE DI CONCESSIONE**

La domanda di Concessione o licenza a costruire ,per eseguire lavori di cui al precedente articolo , redatta in carta da bollo o resa tale, dovrà essere firmata del proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, la stessa dovrà essere indirizzata al Sindaco e/o al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale settore urbanistica.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) I dati anagrafici, il luogo di nascita, la residenza ed il codice fiscale del richiedente
- b) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica e l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza a costruire;
- d) Il T I T O L O di proprietà o documentazione equipollente.  
(traccia modello richiesta concessione e/o autorizzazione)



AL SIGNOR SINDACO E/O DIRIGENTE AREA TECNICA  
DEL COMUNE DI ACQUEDOLCI

Oggetto: Richiesta licenza a costruire e/o autorizzazione ; lavori  
di.....

Il Sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, nella qualità di  
\_\_\_\_\_, con regime patrimoniale di  
\_\_\_\_\_.

CHIEDE

Il rilascio della Concessione edilizia e/o Autorizzazione per i  
lavori di cui in oggetto, secondo il progetto allegato in triplice  
copia completo di relazione tecnica, redatto dal Geom-Ing-  
Arch. iscritto all'albo professionale di \_\_\_\_\_ al  
n. \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n.,  
C.F. \_\_\_\_\_.

A tal fine dichiara:

di osservare le norme del regolamento edilizio e le leggi vigenti.  
di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei  
lavori, del costruttore e di denunciare tempestivamente  
successivi eventuali cambiamenti

di intestare la Concessione e/o Autorizzazione al richiedente e/o  
al sig. \_\_\_\_\_ nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in  
\_\_\_\_\_. C.F. \_\_\_\_\_ nella qualità di  
\_\_\_\_\_.

Si allega alla presente :

N. 3 copie di progetto completo di relazione tecnica;

T I T O L O di proprietà

Altro \_\_\_\_\_

Acquedolci Lì

Il Richiedente

Il Progettista



## Art. 20

### **DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'articolo precedente è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento proposto, descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere;
- b) corografia in scala non inferiore a 1:5.000, stralcio dello strumento urbanistico vigente e stralcio Catastale evidenziando l'area di intervento;
- c) planimetria particolare di insieme con riportate le strade, il sito del fabbricato, l'orientamento, in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, nonché lo schema di collegamento agli impianti pubblici ( fognario ed idrico);
- d) Planimetria generale redatta sull'aerofotogrammetria in dotazione a questo Ente con riportata l'aerea oggetto di intervento
- e) i prospetti di tutti i fronti del fabbricato, le piante di ogni piano e della copertura, le sezioni ( almeno due), una longitudinale ed una trasversale con riportate le altezze dei vari piani e particolarmente di quella compresa tra il marciapiede e la soletta del piano



terra, indicando anche l'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

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

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone a verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati, le quali dovranno contenere oltre gli elaborati di cui sopra anche una tavola che evidenzia le opere in variante rispetto a quelle già assentite;

Tutti gli elaborati potranno essere integrati anche con supporto magnetico con file dwg per i disegni e Word per la parte descrittiva oltre che con una scheda riassuntiva, sia su supporto cartaceo che magnetico, rilasciata dall'Ufficio



Il tutto deve esser contenuto in apposita carpetta dotata di lembi capace di contenere il volume del fascicolo.

## **ART.21**

### **ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

All'atto di presentazione della domanda di concessione edilizia, nei modi di cui ai precedenti articoli, l'Ufficio Comunale competente comunica all'interessato il nome del Responsabile del Procedimento, il quale può richiedere eventuali integrazioni documentali al richiedente entro i successivi trenta giorni.

Entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda (o dell'ultima integrazione della documentazione), il responsabile del procedimento deve inoltrare una proposta motivata di provvedimento alla Commissione Edilizia, che deve a sua volta esprimere il proprio parere entro i successivi quarantacinque giorni.

Il Comune adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni.

La domanda di concessione edilizia, quindi, secondo quanto disposto dall'Art. 2 della L.R. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni, si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Viene prescritto inoltre, all'atto del rilascio della licenza a costruire, l'obbligo di dotare gli edifici di parcheggi accessibili dalle vie carrabili, ai sensi dell'Art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo

L'eventuale dissenso della Commissione Edilizia dal parere espresso dal responsabile del procedimento deve essere motivato.



Nel caso in cui , contrariamente al parere negativo della Commissione edilizia, il Dirigente dell'area tecnica , rilasci la licenza a costruire, tale presupposto dovrà essere motivato nell'atto concessorio.

Il parere della Commissione Edilizia è prettamente consultivo e non vincolante al rilascio e/o al diniego della licenza a costruire.

Un progetto respinto potrà essere riportato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

## **Art.22**

### **CONCESSIONE EDILIZIA**

Il Dirigente dell'UTC, visto il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non alla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della Concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Dirigente dell'UTC dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Il rilascio della licenza a costruire resta comunque subordinato all'acquisizione preventiva dei Nulla-Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali per le costruzioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo e/o tutela.

Copia della licenza a costruire deve essere pubblicata all'Albo Pretorio del comune, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data di rilascio. Chiunque potrà" prenderne visione



presso gli uffici comunali. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare della concessione deve:

- 1) depositare la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata, a disposizione dei funzionari ed agenti preposti al controllo;
- 2) ottenere dall'Ufficio Tecnico Comunale tutti gli elementi tecnici necessari quali quote, allineamenti, capisaldi altimetrici, etc;
- 3) depositare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, congiuntamente alla comunicazione di inizio lavori, le dichiarazioni del direttore e del costruttore, contenenti l'accettazione degli incarichi loro rispettivamente affidati.
- 4) Esibire, prima dell'inizio dei lavori, il progetto approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, per la conformità dello stesso con quello allegato alla concessione edilizia approvato dalla CEC.

La licenza a costruire deve essere trascritta in conformità al 4° comma dell'articolo 36 della legge regionale 27.12.1978 n. 71.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dal sopra citato Art. 18 della Legge 06.08.1967 n. 765, per quanto attiene agli indici di parcheggio si rimanda all'Articolo di riferimento

### **Art.23**

#### **VALIDITA' DELLA LICENZA A COSTRUIRE**

La licenza a costruire è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.



La licenza a costruire è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo l'acquisizione della disponibilità da parte del proprietario ad intestare l'atto concessorio al futuro acquirente o ad altra ditta fermo restando che l'intestatario della concessione edilizia ed il proprietario dell'area o del fabbricato sono parimenti responsabili sul decorso dell'atto concessorio.

In caso di trasferimento dell'immobile, o dell'area edificabile, in corso di costruzione, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa, dovranno chiedere variazione (voltura) dell'atto di concessione al Comune il quale provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

#### **Art.24**

#### **DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA LICENZA A COSTRUIRE**

Per quanto attiene l'inizio dei lavori, la validità, la durata, la decadenza, il rinnovo e la revoca della licenza, le deroghe, le responsabilità, i versamenti dei contributi valgono le norme di Legge vigenti alla data del rilascio della stessa concessione.

I lavori per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia devono iniziare, a pena di decadenza della concessione, entro anni uno dalla data di notifica della concessione stessa al proprietario e/o a persona giuridicamente titolata al rilascio.

La concessione edilizia decade:

- 1) 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;

- 2) quando la licenza a costruire risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) Quando ad un anno dal rilascio , le opere cui si riferisce , risultino non iniziate .

Le opere cui si riferisce la licenza a costruire edilizia dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

#### **Art.25**

#### **DEROGHE**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenza a costruire in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

#### **Art.26**

#### **RESPONSABILITA'**

Il proprietario titolare della licenza a costruire , il Progettista, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza a costruire.



## **TITOLO VI**

### **AUTORIZZAZIONI**

#### **ART.27**

#### **OPERE DA ESEGUIRE PREVIA AUTORIZZAZIONE**

*(Art. 5 L.R. n°37 del 10 Agosto 1985)*

L'autorizzazione del Dirigente dell'UTC sostituisce la licenza a costruire per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'Art. 20 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978, n° 71, per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo, per le occupazioni di suolo pubblico, mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, per le demolizioni, per l'escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, per la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici, per la costruzione di strade interpoderali o vicinali, nonché per i rinterrati e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere. Sono soggette anche al preventivo rilascio dell'autorizzazione le coperture dei fabbricati ed i volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabile e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle Leggi 1 Giugno 1939, n° 1089 e 29 Giugno 1939, n° 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente del



settore, sentiti i pareri dell'Ufficiale Sanitario, fermo restando eventuali altri pareri o nulla – osta richiesti dalle norme vigenti.

L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione all'Ente del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'Art. 3 della Legge 28/01/1977 n. 10, tranne gli eventuali conguagli che possono scaturire per il mutamento di destinazione d'uso di immobili.

## **Art.28**

### **OPERE INTERNE**

*( Art. 9 L.R. n°37 del 10 Agosto 1985).*

Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'Art. 2 del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 97 del 16 Aprile 1968, purchè rispettino le originarie caratteristiche costruttive ( Art. 2 D.M. n.1444/68 *Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:*



*A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi)*

. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è, altresì, considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare all'Ente una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico – sanitarie vigenti.

Vengono considerate parimenti opere interne , le chiusure di terrazze di collegamento e/o le coperture di spazi interni, verande, tettoie, pensiline e gazebo con strutture precarie in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione.

Relativamente alle chiusure di terrazze di collegamento e/o coperture di spazi interni, congiuntamente alla relazione di assevero di cui sopra, nonché di grafico, opportunamente quotato con indicazione dell'opera oggetto dell'intervento, dovrà essere prodotta ricevuta di pagamento al Comune secondo le modalità previste dalla L.R. 4/2003.



## **ART. 29**

### **OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE**

#### **AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE**

*(Art. 6 L.R. n° 37 del 10 Agosto 1985).*

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell'Art. 20 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978, n° 71;
- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorranò strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Le disposizioni del presente articolo nonché dell'articolo precedente prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti



## TITOLO VII

### DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

#### Art. 30

##### **VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI.**

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal Dirigente del settore, previo parere del Tecnico responsabile del procedimento e dell'Ufficiale Sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se è dovuto.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'Art. 10 della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ed il congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

La destinazione d'uso dell'intero territorio può così riassumersi secondo le seguenti categorie:

- ❑ **CATEGORIA 1** – Abitazioni
- ❑ **CATEGORIA 2** –

##### **Attività Art.igiane e di servizio**

1. Artigianato di servizio alle persone
2. Artigianato di servizio non alle persone
3. Artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto
4. Manutenzioni e riparazione di veicoli



5. Autotrasportatori

**Attività Commerciali**

1. Commercio al dettaglio con S.U. inferiore a mq 50
2. Commercio al dettaglio
3. Grande distribuzione ( a partire da mq. 400)
4. Esercizi pubblici
5. Commercio all'ingrosso e magazzini coperti
6. Depositi all'aperto.

**Attività Terziarie**

1. Attività direzionali, finanziarie e assicurative
2. Erogazione di servizi : Uffici aperti al pubblico, Uffici Privati, Studi Professionali
3. Istituzioni Pubbliche

**Attività di Servizio**

1. Strutture per l'istruzione
2. Strutture culturali ( Musei, Sedi Sportive, Biblioteche, archivi etc.)
3. Attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
4. Attrezzature associative , per le attività politiche , sociali - sanitarie ed assistenziali etc.
5. Strutture sanitarie
6. Strutture Religiose
7. Cimiteri
8. Impianti tecnologici
9. Parcheggi scoperti
10. Autorimesse e garages
11. Autonoleggi



12. Attrezzature Fieristiche sportive e manifestazioni temporanee

13. Autostazioni

14. Stazione ferroviaria

☐ **CATEGORIA 3**

**Attività Industriali**

1. Attività artigiana di assemblaggio

2. Attività artigiana di produzione

3. Attività artigiana laboratoriale molesta

4. Zootecnia di tipo industriale

5. Impianti per la conservazione lavorazione , trasformazione commercializzazione della produzione agricola

6. Impianti per la conservazione,lavorazione e commercializzazione della produzione agricola

☐ **CATEGORIA 4**

**Attività Agricole**

1. Coltivazione estensiva o intensiva

2. Zootecnia

3. Residenza rurale

4. Fabbricati di servizio

☐ **CATEGORIA 5**

**Attività Ricettive**

1. Alberghi, hotels, motel, pensioni , case albergo, case vacanze

2. Campeggi

3. Agriturismo

Ai fini delle suddette classificazioni si intende attività artigianale quella condotta solo dal titolare iscritto all'albo artigiano.





Per commercio all'ingrosso si intende esclusivamente l'attività di rivendita a commercianti al minuto indipendentemente dalle fatturazioni a clienti in possesso di partita IVA.



## TITOLO VIII

### DISCIPLINA URBANISTICA CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

#### ART. 31

##### INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'Art. 32, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

#### ART.32

##### INDICI URBANISTICI.

L'utilizzo delle aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico e in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri di seguito riportati:

**St = Superficie territoriale** – E' la superficie che individua le aree di nuovo impianto, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme, la viabilità relativa e l'area edificabile.

**Sf = Superficie fondiaria** – E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificativi, al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o al pubblico uso.



**Ut = Indice di utilizzazione territoriale (=SE/St)** – E' la massima superficie espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (=SE/Sf)** – E' la massima superficie espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria (=VL/Sf)** – E' il volume massimo (VL), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**It = Indice di fabbricabilità territoriale (=VL/Ut)**. E' il volume massimo (VL) espresso in metri cubi costruibili per ogni mq. di superficie territoriale (St).

**S1 = Opere di urbanizzazione primaria** – Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:

- a) le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
- b) i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità;
- c) le fognature e gli impianti di depurazione;
- d) il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) le aree a verde pubblico;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

**S2 = Opere di urbanizzazione secondaria** – Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- a) le strade urbane, di scorrimento e penetrazione, le strade extraurbane;



- b) gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- d) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- e) gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- f) i parcheggi pubblici.

### **Art. 33**

#### **DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI.**

*Per fabbricati a destinazione abitativa.*

**Su = Superficie utile abitativa:** – Si intende la superficie utile abitabile di cui al D.M. 801/77 e cioè la superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e della proiezione delle scale interne.

**SNR = Superficie non residenziale:** Si intende la superficie netta risultante dalla somma della superficie non residenziale di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole (inferiori a mq. 9) e sottotetti di altezza virtuale (V/S) compresa tra 1,50 e 2,70 m., di quella di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche condominiali quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili come SNR i sottotetti aventi altezza virtuale inferiore a m. 1,50.

**SC = Superficie complessiva** ai fini degli oneri di urbanizzazione è la somma della SU e il 60% della SNR.



**SE = Superficie edificabile** è data dalla somma della SU e SNR. Ove tale parametro viene indicato come uno standard, la SE è considerata al 100% come SU, qualsiasi sia la destinazione effettiva, compreso il 100% della SNR.. Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità nei casi della residenza, la SE ammessa è pari alla quantità prevista e consentita dagli indici più il 10% della superficie complessiva realizzata, fino al massimo di mq. 50 da destinarsi ai servizi, quali garages, lavatoi e cantinole aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza interna compresa tra m. 2,40 e m. 2,50;
- finestre con davanzale di altezza minima m. 1,60 dal pavimento interno.

**Applicazione degli indici.** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione degli strumenti attuativi.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di strumenti attuativi in corso, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie edificabile (SE) che è costruibile su ciascun lotto.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zone di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti.

Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme di P.R.G., qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.



Quanto sopra vale anche per gli immobili o sue parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 31 della Legge n° 47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia. Ai fini del computo degli abitanti equivalenti insediabili, per il calcolo degli standard, si applicano i seguenti parametri:

- 1 abitante equivalente per ogni 30 mq. di SE;
- 1 abitante equivalente per ogni 100 mc. di VL;
- 1 abitante equivalente per ogni 80 mc. di VL per edilizia stagionale.

#### **Lotto intercluso.**

Un lotto di terreno edificabile si definisce intercluso quando è circondato da almeno tre lati, da fabbricati e strade confinanti o zone di tipologia urbanistica diversa, come previsto dalla L.R. n° 19/72 e succ. modifiche.

#### **Rapporto di copertura.**

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurata, considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

#### **Altezza.**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico e da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna



dell'edificio) alla linea di copertura definita dal piano relativo all'estradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici coperti a tetto , a una o più falde dalla linea di gronda del tetto e, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto. Per le coperture in cui la linea di gronda coincide con il compluvio delle falde , l'altezza del fabbricato è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, e lo stesso punto di compluvio, fermo restando che le falde abbiano la pendenza uguale o minore al 35%.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari e mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene, collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale e di sistemazione esterna, e, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade e sistemazioni esterne più vicine.

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza massima si intende la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

I piani, seminterrati da tre lati, non sono computabili ai fini dell'altezza massima.

Non si considerano ai fini della definizione della linea di terra o di sistemazione esterna dell'edificio le rampe o le corsie di accesso ai box, alle cantine, o ai volumi tecnici che siano ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale.

$H_m$  = è la media delle altezze di tutti i fronti.



## **Volume**

E' quello del manufatto edilizio e dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato , con esclusione dei volumi porticati e delle verande così come definite ai punti successivi , dei volumi delle scale se esterne al corpo di fabbrica, dei seminterrati (interrati per almeno il 50%) se adibiti a garage e magazzini e devono rispettare la sagoma dei piani sovrastanti compresi i porticati .Sono esclusi i volumi tecnici da realizzare al di sopra del piano orizzontale di copertura dell'edificio perché siano contenuti nei limiti di 1/3 dell'intera terrazza con un massimo di 40 mq , non abbiano caratteristiche di locali abitabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Il volume si calcola dal piano di spicco all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Nel caso di copertura a tetto si computa come volume fino alla linea di gronda .

Si definisce linea di gronda l'intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del tetto ( pensilina).

## **Volumi Tecnici**

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria del fabbricato, i manufatti realizzati, anche con struttura precaria e comunque facilmente smontabili , al di sopra del piano orizzontale di copertura dell'edificio , perché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta, la loro superficie non sia superiore ad 1/3 di quella della terrazza sulla quale insistono e comunque mai superiore a mq 40 , la loro altezza utile sia contenuta entro m. 2,40 e la destinazione sia di Centrale termica, deposito serbatoi idrici e carburanti, lavatoi, vano scala;





salvo maggiori altezze fino a m. 3,40 per il solo vano extra corsa ascensore.

Sono da considerarsi anche volumi tecnici l'impianto termico, di ventilazione, di condizionamento di canalizzazione, le canne fumarie ed il rialzo del piano terra dei fabbricati, fino a cm 50, rispetto al piano di campagna se privi di sottostante piano seminterrato.

### **Cubature accessorie**

Sono cubature accessorie da non computare ai fini della verifica degli indici e vengono appresso definite:

- a) **Porticati:** realizzati al piano terra o a livello dei piani rialzati e con profondità massima di m 3,50 ed ammessi su due fronti del fabbricato contigui o separati. Il piano di calpestio dei porticati non può essere superiore a m 1,00 dal piano di campagna. Il portico ove realizzato costituisce sagoma del fabbricato e di conseguenza assoggettato alla distanza minima dal confine.
- b) **Logge:** di sporto non superiore a m 1,50
- c) **Verande:** spazi rientranti dalla parete verticale esterna del fabbricato fino alla profondità di m 2,00 e comunque per una superficie calpestabile non superiore a mq 10,00
- d) **Pergolati** strutture realizzate al di sopra del piano di copertura costituite da montanti verticali ed elementi orizzontali posti ad interasse non inferiore a cm 50 e interamente aperti (Prive di tamponature verticali ed orizzontali).

### **Numero dei piani.**

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra con esclusione dell'eventuale seminterrato



### **Distacco tra gli edifici.**

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

### **Distacco dai confini.**

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine, escluso i balconi e gli aggetti aperti.

### **Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento del cortile superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.



## Art.34

### DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ricostruzione, nonché di ampliamento e sopraelevazione devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio di uso privato (pp), coperto o scoperto, legato da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a quanto appresso indicato.

I parcheggi di pertinenza non rientrano negli standard di cui al D.I. 02.02.1968, n° 1444.

Alcune attività, devono prevedere, oltre alle dotazioni di standard, dotazioni di parcheggi privati (pp) e privati di uso pubblico (pu) dei propri utenti nelle quantità di seguito indicate:

#### **Residenza**

- a) abitazioni ordinarie e temporanee -
- b) Nuove Costruzioni:  
pp mq.1,00 per mc. 10 di volume al netto del volume del garage, dei corpi scala e dei volumi tecnici in genere;
- c) Demolizioni e ricostruzioni pp mq. 1,00 per mc. 20 di volume oggetto di intervento
- d) abitazioni collettive: conventi, collegi, convitti, ospizi. Ricoveri:  
pp 30,00 mq. per 100 mq. di Su

#### **Attività artigiane e di servizio:**

pp

#### **Attività commerciali**

- a) commercio al dettaglio con Su superiore a mq. 100,00;
- b) grande distribuzione;
- c) esercizi pubblici;
- d) commercio all'ingrosso e magazzini coperti:  
pp + (pu previsto nelle rispettive zone commerciali)



- ❑ **Attività terziarie**
  - a) attività direzionali, finanziarie e assicurative;
  - b) erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, istituzioni pubbliche statali e degli enti elettivi:  
pp
  
- ❑ **Attività di servizio**
  - a) strutture per l'istruzione;
  - b) strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, ecc.):  
pp + (pu 40,00 mq. per 100,00 mq. di Su)
  
  - c) attrezzature ricreative e per lo spettacolo:  
pp + (pu 1 posto auto ogni 3 utenti/spettatori)
  
  - d) strutture sanitarie:  
pp + (pu 40,00 mq. per 100,00 mq di Su)
  
- ❑ **Attività industriali**
  - a) attività artigiana di produzione o assemblaggio;
  - b) attività artigiana laboratoriale molesta:  
pp + (pu 15,00 mq. per 100,00 mq di Su)
  
- ❑ **Attività ricettive**
  - a) alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo, case vacanze:  
pp + (pu 15,00 mq. per 100,00 mq. di Su)

L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a 15 metri quadrati. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore. Il numero di posti macchina per ogni utilizzazione è determinato dalla superficie totale destinata a tale uso diviso per il posto macchina convenzionale di 15 mq.



Il parcheggio “pp” o “pu” di norma va ricavato all’interno del lotto, in casi eccezionali possono essere reperiti nella vicinanza in aree libere edificabili ma non già utilizzate a fini edificatori. In questo caso la destinazione va asservita con vincolo trascritto.

Il cambio di destinazione d’uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento dei parcheggi di pertinenza (pp) e per gli utenti (pu) oltre gli standard urbanistici previsti dalla presente normativa.

Nell’ambito dell’insediamento urbano storico (Zona “A”), non sono ammesse modifiche di destinazione d’uso per le attività di autorimessa, fatta eccezione per quei casi nei quali è possibile recuperare la stessa quantità di superficie dell’autorimessa da destinare allo stesso scopo in zona non distante più di 150 ml.

Il Sindaco o il Dirigente del settore, sentito il parere del responsabile dell’Azienda USL, dell’Ufficio Urbanistico e della Polizia Municipale può negare motivatamente la localizzazione a nuove attività o il mantenimento di quelle esistenti per ragione di :

- a) igiene;
- b) carico urbanistico;
- c) problemi di traffico;
- d) opportunità generale circa la convivenza con la residenza.



## **TITOLO IX**

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

#### **Art.35**

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

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dall'ufficio tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

#### **Art. 36**

### **CONTROLLO SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI E**

#### **VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, od a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la Concessione, sarà assicurata al controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi Funzionari ed Agenti.

A tal uopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.



Nell'eventualità di interruzioni dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'Ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato per l'esecuzione.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

### **Art. 37**

#### **ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori nei tempi previsti dalla Concessione Edilizia.

Il proprietario prima di abitare l'immobile completato è obbligato a richiedere il relativo certificato di abitabilità o agibilità, in caso di unità immobiliari diverse dall'abitazione, allegando la documentazione di seguito riportata:

1. Certificato di collaudo statico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi dell'Art.7 e 8 della legge 1086/71;
2. Certificazione di conformità delle strutture rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi dell'Art.28 della Legge n. 64 del 02.02.1974;
3. Certificato catastale delle unità immobiliari ricadenti nel fabbricato e planimetrie catastali;



4. Certificazione sulla conformità degli impianti, rilasciata da impresa abilitata, ai sensi dell'Articolo 9 della legge n.46 del 5.03.1990;
5. Perizia Giurata redatta dal tecnico responsabile dei lavori, prevista dall'Art.3 della legge regionale n.17 del 31.05.1994 dalla quale deve risultare la conformità dell'opera alla concessione edilizia rilasciata nonché alle norme igienico-sanitario;
6. Parere Igienico sanitario rilasciato dall'Ufficiale Sanitario;
7. Nulla – osta dei Vigili del Fuoco ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso Artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Il Dirigente UTC fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Dirigente UTC rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.





## **TITOLO X**

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

#### **Art.38**

#### **CAMPIONATURA**

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere – in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale e paesistico – i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica delle rispondenze di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella Concessione Edilizia.

#### **ART.39**

#### **ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.)



devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire un'ideale soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

#### **Art.40**

### **AGGETTI E SPORGENZE**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a m. 2,50 se la strada ne è priva.



L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a metri 3,20 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, con esclusione degli aggetti contenuti all'interno dei marciapiedi che possono essere realizzati ad altezza pari a m 3,20.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi ( bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Onde lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

#### **Art. 41**

### **ARREDO URBANO**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Dirigente UTC.



Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Dirigente preposto potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.



Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisivi, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini il Dirigente UTC può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Dirigente dell'UTC, non nuoce al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.



Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.



## **TITOLO XI**

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art. 42**

##### **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Negli spazi interni definiti dall'articolo di riferimento come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortili è consentito ove intervenga il nulla – osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente



pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli con pozzetti sifonati.

#### **Art. 43**

##### **USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

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

#### **Art. 44**

##### **CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati (fosse settiche), previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruite in loco. Nel centro abitato le acque luride devono essere in ogni caso immesse nella pubblica fognatura.





## **Art. 45**

### **SCALE**

Le scale dovranno essere progettate e realizzate secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche ed in ogni caso dovranno avere una larghezza non inferiore a m 1,20 per quelle che servono più di una unità immobiliare ed in assenza di ascensore.

Le rampe a servizio di un'unica unità immobiliare possono avere larghezza minima pari a m 0,90 ; a servizio di più unità abitative ed in presenza di ascensore le rampe potranno avere larghezza minima pari a m 1,00

## **Art. 46**

### **FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.**

Il nulla – osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere



muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

#### **Art.47**

#### **PARAMETRI DI INCOMPATIBILITÀ.**

Le attività non residenziali in ambito residenziale devono rispettare i parametri degli articoli seguenti. In caso di parere contrario essi risulteranno incompatibili e come tali dovranno trasferirsi in zone idonee.

**Punto a)** Per quanto attiene al rumore, giusta la Legge n° 447 del 1995 e successive modifiche ed integrazioni, tali attività devono rispettare i seguenti parametri riferiti alle singole zone come definite appresso. In assenza del “**piano del rumore**” che definisce le zone valgono per tutto il territorio comunale i limiti più restrittivi come appresso indicato.

Classe I: Aree particolarmente protette.

Aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: centro storico, aree scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.



Classe II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale.

Aree urbane residenziali interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con limitata presenza di attività commerciali.

Classe III: Aree di tipo misto.

Aree urbane residenziali interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di attività commerciali, terziaria e di servizio.

Valori limite di *emissione*: sono i valori massimi emessi da una sorgente sonora in prossimità della sorgente stessa.

Classe	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturno (22-6)
I	45 Db	35 Db
II	50 Db	40 Db
III	55 Db	45 Db

Valori limite di *immissione* sono i valori massimi immessi da una o più sorgenti nell'ambiente esterno, misurati in prossimità dei ricettori:

Classe	Tempi di riferimento	
	Diurno (6-22)	Notturno (22-6)
I	50 Db	40 Db
II	55 Db	45 Db
III	60 Db	50 Db

#### **Punto b) Parametri per l'acqua.**

Per quanto attiene all'acqua vigono le norme di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319 e Legge Regionale 15 maggio 1985, n° 27 e successive modifiche ed integrazioni.



**Punto c) Parametri per l'aria.**

Per quanto attiene all'aria, vigono le norme di cui alla Legge 24 maggio 1988, n° 203 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 48**

**PIANI INTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, con altezza utile netta non inferiore a m 2,80, solo ed esclusivamente se dotati di opportuni impianti di ventilazione e deumidificazione, opportunamente certificati dalle ditte fornitrici e previo parere favorevole da parte dell'ufficiale Sanitario che lo attesterà in maniera separata rispetto al parere sanitario dell'intero fabbricato.

Le pareti esterne, degli ambienti destinati ad abitazioni, uffici e negozi e comunque destinate alla permanenza anche solo diurna degli abitanti, non dovranno essere a diretto contatto con il terreno ma dovranno essere dotati di spazio di isolamento non inferiore a cm 60 idoneamente coibentato ed areato artificialmente, fatta eccezione per gli ambienti destinati a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti e dovranno avere altezza minima pari a m 2,40. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati,



dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

#### **Art. 49**

##### **PIANI SEMINTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, etc., qualora vengono rispettate le prescrizioni riportate al precedente articolo in merito ai sistemi di deumidificazione e areazione.

Tali prescrizioni non vengono applicati per gli ambienti in cui in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne. L'altezza utile netta interna dovrà essere almeno di m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al precedente Art.48.



## **Art. 50**

### **PIANI TERRENI**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, o di idonea intercapedine debitamente impermeabilizzata con vespaio, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,80

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

## **Art. 51**

### **PIANI RIALZATI, PRIMI E SUPERIORI**

I piani realizzati oltre il piano terra dovranno avere altezza utile netta non inferiore a m 2,70 le stesse indicazioni devono essere rispettati per il piano rialzato, inteso questo, se la quota del pavimento è posta ad altezza non inferiore a cm 70 dalla sistemazione esterna.

## **Art.52**

### **PIANI SOTTOTETTO E COPERTURE**

I sottotetti definiti come volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, possono essere destinati ad abitazione purchè sia assicurata l'altezza minima di m 1,50 e la media con l'altezza più alta, non dovrà essere inferiore a m 2,00.



In detti piani, destinati ad abitazione, sono ammessi, non conteggiati nel calcolo dei volumi, la realizzazione di abbaini, prese d'aria, finestre a tetto e rientranze per permettere la necessaria fuoriuscita in eventuali terrazzi praticabili annessi.

**SONO AMMESSI :**

- Gli abbaini, intesi quali corpi a cuspide realizzati oltre il piano inclinato di copertura, aventi una ampiezza alla base non superiore ad  $1/3$  della larghezza della falda e l'altezza non potrà superare la linea di colmo del tetto.
- Gli abbaini, intesi come elementi orizzontali realizzati oltre il piano inclinato, aventi un'ampiezza non superiore ad  $1/3$  della larghezza della falda ed una sporgenza non superiore m 1,50;
- Rientranze nei sottotetti costituenti volumi tecnici (con altezza alla linea di gronda max 50 cm), realizzate con l'interruzione dello sviluppo della falda.
- Rientranze nei sottotetti con altezza alla linea di gronda superiore a cm 50, per la realizzazione di aperture, ricavando altezza complessiva pari a m. 2,50, in questo caso, la rientranza non costituirà aumento di volumetria. Nel caso in cui la rientranza verrà realizzata con altezza maggiore ai m 2,50, la parte interessata al rientro dovrà essere conteggiata nel calcolo del volume facendo riferimento alla nuova linea di gronda che si genera con la rientranza.

Nelle coperture , intese come volumi tecnici, con altezza alla linea di colmo non superiore a m 3,00 e alla linea di gronda non superiore a



cm 50, (misurata all'estradosso della trave di coronamento di copertura), con pendenza pari o inferiore al 35%, non sono ammessi balconi e finestre ad esclusione di finestre prese luce ed area.

#### **COPERTURE:**

Sono ammesse, nella realizzazione dei sottotetti le seguenti tipologie di copertura:

- a) ad unica falda; quando il fabbricato è in aderenza da tre lati con altri fabbricati o sul confine di terreni appartenenti ad altri proprietari. L'altezza del tetto alla linea di colmo non deve essere maggiore di m. 3,00 e alla linea di gronda non deve superare cm 50, quest'ultima misurata dal solaio piano all'estradosso della falda. La pendenza della falda non deve essere maggiore al 35%.

Le coperture così realizzate sono considerate volumi tecnici e di conseguenza escluse dal computo dei volumi. Per tutti gli altri casi la volumetria viene conteggiata alla linea di gronda definita quale intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso della pensilina.

- b) a due falde; su tutti gli insediamenti prospicienti spazi pubblici e privati con le modalità del punto precedente.
- c) a padiglione su tutti gli insediamenti prospicienti spazi pubblici e privati con le modalità del punto a).
- d) a più falde inclinate (fazzoletto) in assenza di linea di gronda, intesa come ai punti precedenti, ma in presenza di linee di compluvio; ammessa su tutti gli insediamenti prospicienti spazi pubblici o privati, considerando quale linea di gronda per la verifica della volumetria, l'intersezione della linea di compluvio con il piano verticale della facciata.





Tali tipologie di coperture , nella caratteristica di volume tecnico, dovranno rispettare le indicazioni previste al punto a) mentre per tutti gli altri casi la volumetria verrà conteggiata alla linea di gronda così come sopra definita.

La falda può essere realizzata con pendenze diverse perché quest'ultime siano contenute all'interno del 35%. Per tutti gli altri casi dovrà computarsi la volumetria dei singoli poligoni che si vengono a generare, prendendo in considerazione le altezze in corrispondenza dei punti di incontro delle pendenze della falda.

Verranno escluse dalla volumetria solamente i sottotetti le cui falde avranno altezza alla linea di gronda non superiore a cm 50 e la pendenza non superiore al 35%.

### **Art. 53**

#### **NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI**

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di m. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3,00 a m. 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq. 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00 ed i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del



progetto, è consentito l'accesso diretto, ai locali igienici, dalle stanze da letto nonché l'aerazione artificiale dei medesimi.

#### **Art. 54**

#### **FABBRICATI IN ZONA RURALE**

I fabbricati in zona agricola debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. I fabbricati rurali adibiti ad abitazioni devono essere ubicati ad una distanza minima di m 5,00 dal confine della proprietà ed i corpi accessori devono essere distanti m 10,00 in presenza di pareti finestrate. I fabbricati rurali adibiti a stalle e/o similari devono essere ubicati ad una distanza minima di m 10,00 dal confine della proprietà e comunque dovrà essere rispettata la distanza di m 20,00 da fabbricati esistenti adibiti a qualsiasi destinazione.



## **TITOLO XII**

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

#### **Art. 55**

#### **MANUTENZIONE DELLE AREE**

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

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria delle esecuzioni d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 56**

#### **DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art. 27. l'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente dell'UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni



sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.



## **TITOLO XIII**

### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **Art. 57**

##### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni, delle costruzioni e del tipo delle strutture nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### **Art. 58**

##### **STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

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

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



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



## **TITOLO XIV**

### **NORME ANTISISMICHE**

#### **Art.59**

##### **COSTRUZIONI**

Le costruzioni, ricostruzioni o riparazioni che si intendono eseguire nel Comune, da parte di privati o Enti Pubblici, devono essere autorizzate dall'ufficio del Genio Civile.

E' vietato costruire edifici sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di eterogenea struttura, detritici franosi o comunque soggetti a scoscendere.

Può essere consentito di costruire edifici su appicchi di roccia compatta, perché venga lasciata, tra il ciglio e il piede degli edifici, adeguata banchina o ritiro la cui larghezza dovrà essere, di volta in volta, determinata dal competente ufficio del Genio Civile.

Quando il terreno è in pendio ed atto alla costruzione, può consentirsi, ai fini edilizi, la sistemazione a ripiani.

#### **Art. 60**

##### **LARGHEZZA DELLE STRADE E DEGLI INTERVALLI DI ISOLAMENTO**

Le nuove strade, anche se in prolungamento di strade esistenti, devono essere larghe m 10,00 ed in ogni caso non meno di m 8,00.

Nel caso che siano ammesse costruzioni da un solo lato della strada e per tutta la lunghezza della stessa, la larghezza di questa può essere pari a m. 8,00.



La larghezza delle strade degli intervalli di isolamento tra due edifici, cioè la distanza minima tra i muri frontali di essi, o intervalli a vicolo cieco per insediamenti anche residenziali, deve essere non inferiore a m. 6,00.

In nessun caso, negli intervalli di isolamento, potranno consentirsi costruzioni di qualsiasi tipo e per qualsiasi destinazione, anche a carattere provvisorio, salvo temporanei ingombri.

### **Art. 61**

#### **ALTEZZA EGLI EDIFICI**

Dovranno essere osservate le prescrizioni indicate nell'annessa tabella dei tipi edilizi e quelle previste dalle leggi vigenti in materia.





## **TITOLO XV**

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

#### **Art. 62**

#### **OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO**

##### **SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente dell'UTC, il quale può accordarla, a seguito di autorizzazione e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione , in cui siano indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta e l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il



suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia, in alcun modo, intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

### **Art. 63**

#### **RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico – Artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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



## **Art. 64**

### **USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale sentito l'Ufficiale Sanitario e di essi è data indicazione nella concessione .

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell' Ufficio Tecnico Comunale, e comunque, in modo da non determinare gravità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

E' vietato, senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.



## **TITOLO XVI**

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### **Art. 65**

#### **SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE**

##### **DELLA ZONA DEI LAVORI**

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

1. Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. Nome, cognome e **T I T O L O** professione del progettista e del direttore dei lavori;
3. Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. Nome, cognome e qualifica dell'assistente,
5. Una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

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



Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiori a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

## **Art. 66**

### **PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'Arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.



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

### **Art.67**

#### **SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONE**

##### **NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.



## **Art. 68**

### **RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

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

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

## **Art. 69**

### **RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Immediatamente dopo il componimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a totale spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.



## **TITOLO XVII**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art.70**

#### **SANZIONI**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco e/ o del Dirigente UTC comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco e/ o del Dirigente UTC comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco e/ o del Dirigente UTC può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.





## **Art. 71**

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

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

## **Art. 72**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

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

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

