

VISTO

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
(Geom. Salvatore Salafia)



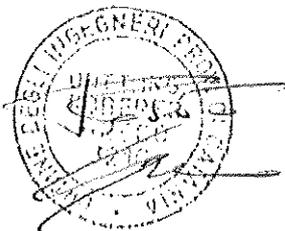
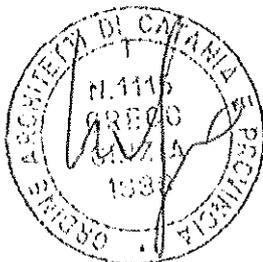
## COMUNE DI MELILLI - (SIRACUSA)

### PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALL. **2**

PROGETTISTI: ARCH. A. GRECO - ARCH. C. ROSETI  
ARCH. C. GRECO - ING. R. GRECO



# **TITOLO I**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **CAPO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **NORME PRELIMINARI**

###### **Art. 1**

###### **Contenuto e limiti del regolamento edilizio**

Tutte le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica e tutte le opere già costruite o da costruirsi nel territorio comunale, da parte di chiunque ne abbia titolo, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico, alle prescrizioni della legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17/8/1942, modificata ed integrata con Legge n. 765 del 6/8/1967, della Legge n. 10 del 28/1/1977, della Legge n. 457 del 5/8/78, della Legge Urbanistica Regionale n. 71 del 27/12/78 e successive integrazioni e modificazioni, nonché della Legge Regionale n. 37 del 10/8/1985 integrata dalle norme contenute nella Legge Nazionale n. 47 del 28/2/1985 e dalle Leggi Regionali e Nazionali vigenti ed applicabili in materia.

###### **Art. 2**

###### **Richiamo a disposizioni generali di legge**

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che "le regole da osservare nelle costruzioni

sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali ", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (1).

## **CAPO II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 3**

##### **Attribuzioni della Commissione edilizia**

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art. 6;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- d) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- e) sulle proposte di variazione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ,sulle convenzioni tipo e sui programmi di attuazione da presentare al Consiglio Comunale ;
- f) sulle violazioni edilizie ai sensi dell'art. 6 L.R. n°19 del 31.3.72.
- g) sulle opere pubbliche del Comune;
- h) sul rinnovo di concessione.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

a) Art .4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta :

- a) dal Sindaco che presiede;
- b) dal responsabile del servizio igiene pubblica dell'U.S.L.;
- c) dall'Ingegnere capo o dal geometra capo della ripartizione urbanistica;

dei sottoelencati esperti nelle materie inerenti l'urbanistica e l'edilizia designati dal Sindaco:

- d) un architetto (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
- e) un ingegnere (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
- f) un geometra (su terna segnalata dal rispettivo Albo);
- g) un rappresentante le categorie degli Edili;
- h) un agronomo (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
- i) un geologo (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
- j) un perito industriale
- k) un legale (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
- l) un esperto d'arte e di storia della città di Melilli

nonché da componenti delegati da ciascun ente o ufficio proposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia. (art. 10 L.R. n°25 del 24-07-97)

- Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto a voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

- Non possono far parte della commissione edilizia né i consiglieri né gli assessori comunali in carica.

- I commissari di nomina sindacali durano in carica 5 (cinque) anni e sono rieleggibili soltanto dopo due anni dalla cessazione della loro carica.

- Il commissario di nomina sindacale che cessa dall'ufficio prima della scadenza viene sostituito, sempre mediante nomina sindacale, e il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il commissario sostituto.
- I commissari di nomina sindacale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.
- La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dallo stesso Sindaco; che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.
- Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

## Art. 5

### Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco.

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

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

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. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

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 firmati dal presidente

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura " esaminato dalla Commissione edilizia" , completata dalla data e dal visto dei componenti la C.E.C. presenti.

L'interessato alla domanda, e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della C.E. La copia del verbale rimane depositata presso la segreteria della C.E. per giorni 30.

### **CAPO III**

#### **CONCESSIONE EDIFICATORIA**

##### **Art. 6**

##### **Opere soggette a concessione edificatoria**

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti, o in precario ,sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edificatoria :

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati ;
- b) opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- c) opere di urbanizzazione primaria (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 );
- d) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del

- pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- e) collocamento e modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
  - f) costruzione di pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in essi di paracarri;
  - g) movimenti di terra e muri di sostegno in aree fabbricabili;
  - h) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
  - i) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
  - j) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
  - k) apertura e coltivazione di miniere cave e torbiere.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

E' prevista la riduzione dello stesso contributo nella misura massima del 20% per nuovi edifici "ecologici", costruiti con materiali naturali e finalizzati al risparmio energetico e idrico; tale risparmio dovrà essere adeguatamente documentato e comprovato e sottoposto al vaglio dell'U.T.C.

## Art. 7

### Opere eseguibili con denuncia di inizio attività e asseverazione

- Come disposto dal D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n° 301 i seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle

autorizzazioni nei casi previsti dal D.L. 490 del 29.10.1999, dalla L. n° 431 del 8.8.1985 e dalla L. n° 394 del 6.12.1991, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 13 del D.L. n.285 citato;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- j) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- k) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- l) le altre opere individuate da legge regionale o provinciale ;
- m) aperture di finestre "solari" nelle fasce sud degli edifici e creazione di pannelli solari a fini energetici purché le domande siano corredate dalla "firma energetica dell'edificio" ad attestazione di tali reali finalità e dei conseguenti risultati.

- La denuncia di inizio di attività di cui sopra è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

- L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia e autorizzazione.

- Trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Lo studio geologico menzionato nell'art. 11 dovrà essere prodotto anche per le opere quali: scavo, pozzi, sbancamenti di notevole entità e significative opere di rinterro che

incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione.

Sono escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

La denuncia è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

- Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Al termine dei lavori il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

## Art. 8

### Lavori eseguibili senza Concessione e Autorizzazione.

Non è richiesta Concessione edificatoria per i lavori di manutenzione ordinaria come definiti dall'art .20 della L.R. n° 71 del 27- 12- 78 lett. a e circolare 31-08-85 n° 2, art.9 e L.R. 10-08-85 n°37 art.26. Tale disposizione non si applica per gli interventi su

edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1-6-39 n°1089 e 29- 6- 39 n°1947, per questi ultimi occorrerà che la pratica di comunicazione sia completa di una relazione redatta da un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza, e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Non sono soggette inoltre a concessione le seguenti opere:

manutenzione ordinaria nel verde agricolo;

recinzione di fondi rustici;

strade poderali;

opere di giardinaggio;

risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorran strutture murarie;

costruzione di serre;

-----

edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1-6-39 n°1089 e 29- 6- 39 n°1947, per questi ultimi occorrerà che la pratica di comunicazione sia completa di una relazione redatta da un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza, e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Non sono soggette inoltre a concessione le seguenti opere:

manutenzione ordinaria nel verde agricolo;

recinzione di fondi rustici;

strade poderali;

opere di giardinaggio;

risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorran 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.

## Art. 10

### Domande di Concessione

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6 , redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un avente titolo o da un loro rappresentante autorizzato, e del progettista, deve essere indirizzata al sindaco .

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresentata) dovrà eleggere il domicilio, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alla esecuzione dei lavori, nel comune il cui territorio sarà interessato alle opere eseguite espressamente per iscritto (art. 47 e 1350 c.c.). Ove il richiedente la concessione sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione pubblica da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) il domicilio del richiedente la concessione;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Il progettista e 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;
- d) la documentazione che attesta il titolo per il quale può avanzare richiesta.
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la concessione di costruzione.

## Art . 11

### Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie a corredo della domanda di cui all'art.6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

a) corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500, estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze di rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto le servitù attive e passive;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe d'accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici ), ed almeno due sezioni di cui una trasversale ed una longitudinale per ciascun corpo di fabbrica quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m.20 , con l'indicazione dell'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 quelli totali dell'edificio. Nel caso di divergenze numeriche 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 .

e) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:50, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione di terra.

f) Indicazioni relative a tutti gli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinati per composizione architettonica dell'edificio. Ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio d'Igiene e Sanità. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'ufficiale sanitario.

g) Nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali, ove necessario.

h) Permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.

i) Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.

j) Copia autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.

k) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisoriale, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.

l) Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

m) Nulla osta dell'Ufficiale Sanitario.

n) studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli

eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati.

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione.

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

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

Nel caso di ristrutturazione edilizia, qualora gli interventi riguardino parti degli edifici dovranno essere esibite fotografie a colori, qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovrà prodursi il nulla osta del Condominio.

Per interventi su edifici di interesse storico-ambientale occorrerà produrre la documentazione di cui ai punti precedenti, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.

Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio.

Detta stratigrafia dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni). Oltre alla relazione tecnica redatta da un ingegnere, architetto od altro professionista abilitato.

Gli edifici ricadenti nella zona A interessata dal Piano regolatore particolareggiato di recupero e ricostruzione del centro storico sono altresì soggetti alle prescrizioni specifiche stabilite per le diverse classi di tutela delle Norme tecniche comprese nel

P.R. stesso.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile in analogia, con quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Concessioni concernenti varianti di progetti già approvati. L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario ,dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti i dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

## Art . 12

### Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entri 30 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

I pareri preventivi della Soprintendenza ai monumenti o di altre amministrazioni vengono rese dopo il parere della C.E.C., il termine di cui sopra viene sospeso fino al rilascio del nulla osta dei relativi uffici.

La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, comporta la revoca tacita della domanda di concessione .

Dell'istruzione della domanda di concessione viene redatto un rapporto contenente le

osservazioni, e le richieste e le valutazioni dei funzionari preposti a tale fase nel procedimento. L'interessato e chiunque possa essere controinteressato hanno facoltà di conoscere il contenuto dei rapporti all'atto della richiesta del parere alla C.E.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

dell'ufficiale sanitario, per quanto di sua competenza;

del veterinario comunale limitatamente ai fabbisogni destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti di distanze, ecc..) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;

della commissione edilizia per parere di competenza.

## Art . 13

### Concessione di costruzione

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia , e visti i pareri degli organi per i casi di cui all'ultimo comma dell'art. 11, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati concede l'esecuzione, condizionata o no all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati. L'atto di concessione nonché di impegno unilaterale e la convenzione di cui all'art. 7 della L. n°10 del 28-1-77 debbono essere trascritti a cura dell'amministrazione e a spese dei

richiedenti nei registri Immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite allo stesso ,(art 36- L.R. n°71 del 27 - 12 -78)

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione nonché alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ove necessario, il sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante la fidejussione di persone di accertata solvibilità proposte dall'interessato stesso.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

I comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Per le aree o i locali a parcheggio ,si richiama l'art n° 40 della L.R. 31- 3- 72 n°19.

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

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

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

#### Art . 14

##### Validità della concessione

La concessione edificatoria 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 concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata , salvo il caso previsto all'art. 10 lettera e

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

#### Art . 15

##### Durata , decadenza , rinnovo e revoca della concessione

La concessione edilizia ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un tantum il rinnovo della concessione, che il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio .

La concessione 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 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 il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

4) Le opere cui si riferisce la concessione debbono essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

5) Viene recepito, inoltre, quanto previsto all'art. 36 e seguenti della L.R. n°71 del 27/12/78.

Una proroga non superiore ad un anno per l'ultimazione dei lavori può essere consentita dal Sindaco su istanza degli interessati, con provvedimento motivato e sentita la commissione edilizia, in considerazione:

- della mole d'opera da realizzare;
- di fatti estranei alla volontà del concessionario;

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/1967.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitato o agibilità.

La concessione edilizia è annullata:

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

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni, e degli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

#### Art . 16

#### Deroghe

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

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.

#### Art. 17

##### Responsabilità

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

Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al comune ogni mutamento dell'entità del rappresentante legale.

#### Art. 18

##### Controllo partecipativo

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie. I comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione, l'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per 15 gg. all'albo del Comune.

## CAPO IV

### AUTORIZZAZIONI

#### Art. 19

#### Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) I cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente ;
- 3) I depositi su aree scoperte ;
- 4) Le occupazioni di suolo pubblico;
- 5) Interventi di manutenzione straordinaria;
- 6) Opere di restauro conservativo;
- 7) Pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 8) Demolizioni;
- 9) Escavazioni di pozzi e relative strutture;
- 10) Recinzioni, fatta eccezione di quelle di fondi rustici;
- 11) Costruzioni di strade vicinali e interpoderali;
- 12) Scavi e rinterri che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Per la documentazione da produrre si fa riferimento all'art. 11 del presente regolamento riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire ed elaborata alla scala opportuna.

Lo studio geologico menzionato nell'art. 11 dovrà essere prodotto anche per le opere

quali: scavo, pozzi, sbancamenti di notevole entità e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione.

Sono escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

#### Art . 20

#### Lottizzazioni

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da Ingegneri od Architetti iscritti ai relativi albi professionali.

Per la documentazione da produrre si fa riferimento al successivo titolo V - Cap.I - Art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale .

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 ordinarne la redazione d'ufficio.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di

attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Sulle istanze di autorizzazione il Sindaco deve pronunciarsi entro 60 giorni, trascorsi i quali, l'autorizzazione si intende resa. Il richiedente in questo caso, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di varianti che giustifichino un nuovo esame.

## **CAPO V**

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

#### **Art . 21**

##### **Inizio dei lavori**

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

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

Entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di adempienza il privato potrà mettere in mora

l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni, potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato eleggendo espressamente per iscritto il domicilio nel comune per tutti gli atti o affari relativi all'opera da eseguire;

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Ove l'assuntore dei lavori sia una persona giuridica dovrà presentare, unitamente all'accettazione dell'incarico, documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale dovrà essere comunicata al comune.

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e

ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al comune ogni mutamento dell'entità del rappresentante legale.

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente. La tabella da apporre sarà consegnata al titolare del comune all'atto del rilascio della concessione e non potrà essere sostituita da altra ad iniziativa di privati.

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

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

## Art . 22

### 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, o a quelle indicate negli atti in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- All'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria - generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori.
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

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

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

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

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

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

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

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva,

chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

## Art. 23

### Ultimazione di lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, e presenterà la domanda per il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità o abitabilità verificata la documentazione allegata e constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione ad edificare.

- Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità

Il certificato di agibilità o abitabilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene salubrità.

- Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, una perizia asseverata del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e un'attestazione dell'avvenuta buona collocazione o consegna in discarica degli inerti come altri materiali di risulta, e dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici ad uso civile alla legge n°46/90 nonché all'art. 1 della legge n°10/91, ovvero certificato di collaudo degli stessi, dove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti ove previsto dalle norme vigenti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità o abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, trascorso inutilmente il predetto termine, l'agibilità o abitabilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato parere della ASL in caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. Il termine dei trenta può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27/07/1934 n°1265.

## Art . 24

### Conformità

L'accertamento di conformità delle opere ultimate alle concessioni rilasciate , di cui al precedente art. 23 , si riferisce alla corrispondenza , in tutte le sue parti dell'opera eseguita , al progetto approvato compreso le opere di rifinitura e le sistemazioni esterne.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO UNICO

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

##### Art. 25

##### 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.

26 , riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso .

##### Art . 26

##### Definizioni degli indici e dei parametri

##### 1 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.

E' il rapporto (mc./mq) fra il volume , come definito al seguente numero 11 , realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo , e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico , nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. 3. 4. 5. ATTREZZATURE .- Le aree per l'istruzione ,le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico ,nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.Sono altresì consentite tutte le prescrizioni inserite nelle norme di attuazione del P.R.G. , nei P.P. e nelle lottizzazioni convenzionate .

6. DESTINAZIONI D'USO. - Per ogni zona sono stabilite ,dallo strumento urbanistico ,una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA'FONDIARIA. - E' il rapporto (mc./ mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare ,escluse le sedi viarie , anche se private o da cedere al Comune, se non interne alle pertinenze dei lotti edilizi.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO .- Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria .

9. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf.) - Esprime la superficie massima in mq. (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura ) per ogni mq. Di area edificabile.

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

11. ALTEZZE .- L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici e delle rampe d'accesso ai locali interrati o seminterrati ,purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 % .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 terrazzo di copertura e per gli edifici coperti a tetto ,dalla linea di gronda del tetto ,o, se questo ha pendenza superiore al 35 % ,dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari ,o 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 superare del 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 o di sistemazione esterna , o in mancanza , il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

12. VOLUME .- E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo .E' compreso , però , il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti , se coperto.

13. NUMERO DI PIANI.- Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 37.

14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. - E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici , ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. DISTACCO DAI CONFINI. - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato ,misurata nei punti di massima sporgenza , e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici , ed è fissato altresì un minimo assoluto.

16. SUPERFICIE UTILE. - E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

17. ACCESSORI. - Dove sono consentiti saranno ad un solo piano ,ed adibiti al servizio dell'edificio principale .

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile .

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. - E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo ,anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. - Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 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 3 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.5,00 , 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.5,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano. La superficie orizzontale non sarà inferiore ad 1/8 di quella delle pareti che prospettano il cortile. Nei cortili non sono ammesse sporgenze superiori a cm. 40 e rientranze superiori a m. 100.

d) CHIOSTRINA. - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti , le quali non abbiano altezza superiore a m. 12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore

a m. 3,00.

19. INDICE DI PIANTUMAZIONE. - Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone ,con eventuale specificazione delle essenze.

## Art . 27

### Terminologia e definizione degli interventi

- 1) NUOVA COSTRUZIONE. - Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova , su area libera.
- 2) RICOSTRUZIONE. - Per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato ,previa demolizione di quello già esistente , avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza.
- 3) RICOSTRUZIONE PARZIALE. - Per ricostruzione parziale si intende la ricostruzione di una parte del fabbricato previa demolizione della parte esistente.
- 4) AMPLIAMENTO. - Per ampliamento si intende la edificazione parziale che ha l'effetto di ingrandire il fabbricato esistente .
- 5) SOPRAELEVAZIONE. - Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
- 6) TRASFORMAZIONE. - Per trasformazione si intendono gli interventi e quelle opere che incidono nella struttura organizzativa e funzionale di un fabbricato.
- 7) MODIFICA DI PROSPETTO. - Per modifica di prospetto si intende quell'intervento estetico che non interessa la struttura del fabbricato, nè la trasformazione funzionale .
- 8) OPERE DI CONSOLIDAMENTO. - Per opere di consolidamento si intendono gli interventi sulla struttura dell'edificio compatibili con le strutture originarie stesse;
- 9) RESTAURO. - Per opere di restauro si intendono quelle necessarie al

mantenimento in vita del fabbricato.

10) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - Sono quelli 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;

11) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. - Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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.

12) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO. - Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che , nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.Tali interventi comprendono il consolidamento , il ripristino e 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.

13) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. - Sono 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 , la eliminazione , la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

14) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. - Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei

lotti , degli isolati e della rete stradale , fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2-4-68 n°1444 , per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Per gli edifici ricadenti nelle zone A del P.R.G. o di interesse storico - artistico e monumentale vincolati a norma delle leggi 1-6-39, n°1089, e 29-6-39, n°1497 , e successive modificazioni ed integrazioni , anche per le opere di ordinaria manutenzione , è necessario il preventivo nulla osta della competente soprintendenza sul relativo progetto.

## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **CAPO I**

##### **ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

###### **Art. 28**

###### **Campionature e coloriture esterne.**

Tutti gli edifici e manufatti in genere, per quanto si riferisce ai materiali di finitura ed alle decorazioni e tinteggiature, debbono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio stesso ed all'ambiente circostante.

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludano tale tipo di finitura.

Tutte le finiture ed eventuali partiti decorativi in faccia a vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

Particolare cura dovrà essere osservata nell'area del centro storico per la manutenzione dei fronti decorati o rivestiti in pietra che dovranno conservare la conformazione linguistica e le colorazioni originarie generalmente compresi nei toni di beige, carnicino, bianco, rosato.

Per tali fronti è consentita la variazione di tonalità tra spartiti e lesene di facciata mentre è assolutamente vietato il rivestimento aggiuntivo di natura fisicamente e storicamente estranea al contesto.

In tali situazioni il colore dovrà rifarsi alle scale cromatiche prevalenti dell'epoca di riferimento e l'intervento di colorazione dovrà considerarsi nell'ambito più generale della problematica del restauro.

Se un edificio è posseduto da più persone, ma risponde ad una precisa unità di concetto architettonico, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

La coloritura di tali edifici dovrà sempre tenere conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti, e tendere ad ottenere un rapporto armonico tra di essi e tra di essi e l'aspetto architettonico dell'edificio stesso.

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

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

## Art.29

### 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 e 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 una idonea soluzione architettonica.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire lavori di riparazione , ripristino , intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni .Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose , il sindaco , sentita la Commissione edilizia , ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre , decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

### Art. 30

#### Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenza superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20

dal piano del marciapiede , e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi.

b) porte ,gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20

dal piano stradale , se la strada è fornita di marciapiede , ed a m2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00 , o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita da un solo lato .

L'aggetto , in ogni suo punto , non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede , o a m 4,50 dal piano stradale , se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto .

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

I balconi non debbono 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 .

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

#### Art . 31

#### 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 a concessione da parte del Sindaco.

La realizzazione delle insegne potrà essere effettuata con tutti i materiali che si ritengono idonei compatibilmente ad un corretto inserimento architettonico.

Nel centro urbano si dovrà tendere ad una armonizzazione degli interventi in funzione degli ambiti urbani. In particolare, tra gli ambiti in cui dovrà perseguirsi tale criterio, si individuano le piazze, gli slarghi, gli incroci principali.

In tale area i pannelli di fondo con relativo supporto (a chiusura di lunette, di vetrine e sovrapporta) con zoccoli, stipiti, imbotti, non potranno essere realizzati con la messa in opera di materiale riflettente, laminati metallici non verniciati, acciaio lucido e satinato, vetro a specchio, legno chiaro non verniciato.

All'interno di eventuali finestre poste al piano terreno o di sopraelevate dei portoni di ingresso degli edifici (escluse le porte-vetrine) è ammesso esclusivamente l'uso di vetrofanie o insegne poste all'interno dell'edificio.

Negli interventi di recupero di edifici e soprattutto nelle progettazioni ex novo, qualora ai piani terra o ai piani superiori degli edifici siano previste attività commerciali e che comunque comportino l'esigenza dell'apposizione di insegne o segnalazioni in genere, dovrà prevedersi lo spazio di collocazione delle stesse in sede progettuale.

Gli elementi componenti le vetrine, le strutture costituenti o parti di esse sono vincolati al rispetto delle facciate degli edifici e non debbono interferire con esse né impedirne la lettura.

Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco stesso.

Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti verso l'esterno del filo del fabbricato. Il piano di posizionamento delle stesse sarà arretrato rispetto al filo esterno della facciata almeno di 5 cm.

In presenza di facciate unitarie o parti di esse che comunque non abbiano subito alterazioni nel disegno originario, non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o porte vetrine (allargamenti, riquadrature, apposizione di mostre, rivestimento di imbotti).

Gli ingressi di negozio saranno posti in arretrato rispetto al filo esterno del fabbricato di almeno quanto la dimensione delle ante di porta e, in tutti i casi ove sia possibile la realizzazione, dovranno avere apertura verso l'esterno in modo da costituire uscita di sicurezza. In tutti i casi dove risulti possibile non dovranno crearsi gradini e/o elementi che costituiscano barriera architettonica.

Gli interessati dovranno farne richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti definitiva 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 limiti la visuale di sfondi 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 del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre , vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico , gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie , a tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di 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 i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando sono stati 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 televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiali indeformabile almeno per un'altezza di m 2,00.

La concessione all'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 o non impediscano la visuale in danno ai vicini il sindaco può autorizzare , dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso , l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende , le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede, sono vietate le appendici verticali anche in tele o in triangoli che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui la minore altezza , a giudizio del tecnico comunale , non nuoccia al decoro della località nè 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 o 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.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 mt. misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

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

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono superare m 2,00 della quota stradale.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. Attenersi nei casi previsti al codice stradale.

I tipi di supporto collocabili nel territorio comunale dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi; il posizionamento è demandato al settore Urbanistica, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Lo spazio pubblicitario non dovrà superare in altezza la dimensione di ml 2,80 e dovrà essere staccato da terra di almeno 50 cm.

Per quanto possibile, nel rispetto dei criteri esposti, i supporti a parete dovranno mantenere lungo le vie allineamenti costanti rispetto al limite superiore orizzontale del supporto stesso.

I supporti dovranno essere inseriti con il criterio della corretta "impaginazione" nel rispetto degli elementi architettonici costitutivi della facciata interessata (zoccoli, bugnati, marcapiano, cornici, ecc.). Dovrà essere, altresì, rispettata "l'unità di facciata" in modo da non interrompere l'omogeneità dei fronti degli edifici e al fine di evitare interferenze con pannelli che artificiosamente colleghino facciate distinte.

In presenza di superfici murarie adatte alla affissione che siano di notevole lunghezza, onde consentire la massima fruibilità dei messaggi pubblicitari, dovrà favorirsi un

allestimento "ritmato" dei supporti (con alternanza di pieni e di vuoti) al fine di evitare elementi di continuità che non consentano pause visive.

Le affissioni sono infine tassativamente proibite nelle costruzioni che presentano i decori e i rivestimenti tipici degli edifici storici del centro.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe e parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm 50.

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante e sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata preventivamente.

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

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

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene

concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, zone prative, ovvero, lastricate e destinate a attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

## **CAPO II**

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art . 32**

##### **Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti dall'art. 26 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 dall'art. 26 come "cortile" , possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali , depositi , locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione , ufficio , lavoro, insegnamento, ricreazione e 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 cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco .Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile , se non completamente traforati o traslucidi , e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi definiti dall'art. 26 come "chiostrine " possono affacciare soltanto disimpegni verticali ed orizzontali e locali igienici .Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze ,nè

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 o fognoli sifonati.

#### Art. 33

##### 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. 34

##### Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di fogne perdenti.Nella richiesta di concessione edificatoria , o di lottizzazione di 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 ,previo parere dell'ufficiale sanitario , e nel rispetto della L.R. 15.5.1986 n°27 e successive modificazioni .

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, e negli spazi aperti di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, o, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto specifica autorizzazione dal Comune.

## Art . 35

### Scale ed ascensori

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 30 mq di superficie lorda servita , con un minimo di 120 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensione maggiori.( D.M. 14-6-1989 n°236 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche .).

Per gli edifici di civile abitazione con altezza di gronda compresa tra i 12 e i 24 metri (tipo A D.M. 16/05/87 n° 246), dovrà essere previsto una scala ogni 500 mq., la

distanza tra due scale contrapposte a servizio del medesimo comparto non deve essere superiore a 30 m., questa distanza può arrivare a 45 m. se sono impiegati idonei accorgimenti atti a diminuire la pericolosità di un eventuale incendio (misure di protezione attiva e passiva).

I corpi scala devono essere aerati con una apertura in sommità non inferiore ad 1 mq.

Si rimanda alle specifiche delle attività di cui al D.M. 16/02/82 .

Le pareti del vano scala confinanti con locali a quelli del vano degli ascensori devono essere sempre muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

Per gli edifici del tipo B, oltre alle prescrizioni riportate nel D.M. 16/05/87 n°246, andrà prevista una rete idranti conforme all'Art.7 del medesimo D.M. e le applicazioni di tutto quanto riportato.

Ogni scala, in edificio superiore a m. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno ;le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aereate con dispositivi meccanici.

#### Art . 36

##### 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 di cui all'art. 23 del presente regolamento 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.

Per l'ubicazione dei focolai si deve tener conto dei materiali limitrofi che devono essere incombustibili.

Tanto per 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 due metri al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Nei sensi della normativa vigente è prevista la costruzione di canne fumarie collettive per tutti i singoli apparecchi atti alla conduzione di calore Legge 10/91.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani o 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.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm.14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi si debbono impiegare idonei accorgimenti nella

scelta dei materiali e nella costruzione, atti ad impedire la propagazione del calore o l'insorgenza di incendi.

#### Art . 37

##### Piani interrati

I piani risultanti , a sistemazione realizzata , totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni , uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti , fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimesse .Per i locali da adibire ad autorimesse/o ad impianti di riscaldamento , aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti .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. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria, può essere forzata o naturale ; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

#### Art . 38

##### 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, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne , e l'altezza utile netta interna è

almeno di m 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 37.

#### Art . 39

##### Piani terreni

I piani terreni , se adibiti ad abitazioni o uffici , e se privi di sottostante piano seminterrato , debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario , tale rialzo può essere ridotto a cm 20 se il pavimento insiste su solaio;la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse , laboratori , negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,50 ,salvo diverse prescrizioni di norme specifiche .I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola autovettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30, sotterranei o vespai aerati in tutta la loro estensione, vano porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aerazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m. 7 ed infine possono avere la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

#### Art . 40

##### Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30 ,inferiore a tali dimensioni tali

vani non sono considerati abitabili e possono essere adibiti a depositi occasionali, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti

#### Art . 41

##### 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 mq 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 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 m 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00 e 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 , sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Ove previsto dalla normativa vigente e in quei casi in cui vi sia una densità di affollamento nei locali tali da poterli assimilare ad uffici pubblici, attività commerciali o ricreative ( scuole ecc.) sarà necessario presentare un calcolo aerulico che sarà vagliato dal competente ufficiale sanitario.

## Art .42

### Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale 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.Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o delle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10,00 m . L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m.3.00. Le stalle devono avere cubatura non minore di mc. 15.00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10.00 per il bestiame minuto, e devono essere ben ventilate ed aerate.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario e dai vigili del fuoco.

## Art 43

### Fabbricati con caratteristiche bioedili

Le nuove costruzioni da edificare al fine di perseguire uno sviluppo edilizio ecocompatibile e una integrazione del costruito e delle attività connesse all' ambiente circostante, risponderanno alle seguenti prescrizioni:-

Le costruzioni singole o raggruppate dovranno essere pianificate e progettate tenendo conto di sistemi e tecnologie che privilegino il contenimento dei consumi energetici, la diffusione di nuove modalità di gestione e l'utilizzo preferenziale di fonti rinnovabili di energia.

In tutti gli interventi edilizi si dovrà procedere preliminarmente con una valutazione della compatibilità ambientale dell'insediamento definendo il tipo di costruzione adottabile ai fini della massima integrazione con l'ambiente circostante.

I materiali da utilizzare per gli interventi edilizi dovranno essere il più possibile rispondenti a caratteristiche di igienicità, naturalità, e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente, in particolare non devono sviluppare gas tossici, emettere particelle dannose per inalazione, emettere radiazioni pericolose, inquinare l'acqua o il suolo.

Le tecniche costruttive saranno improntate al criterio della minima utilizzazione dei materiali e delle risorse energetiche, della durabilità, dell'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e del rispetto di tutti i requisiti essenziali ai fini del benessere della collettività.

Per gli interventi di edilizia residenziale che rispettano le prescrizioni suddette l'Amministrazione Comunale stabilirà una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### Art . 44

##### Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti , entro due anni dall'approvazione del presente regolamento , debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili .Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazione , e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli .L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile , ai sensi delle leggi vigenti , le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione per alloggio.

I WC devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

### **CAPO III**

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

##### **Art . 45**

###### **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 dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

##### **Art . 46**

###### **Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 19 . L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene , il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione ,il sindaco potrà promuovere i

provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## **CAPO IV**

### **NORME PARTICOLARI**

#### **Art. 47**

##### **Prescrizioni geologiche e sismiche**

- L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del D.M. 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo. L'approvazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnica, ai sensi del punto H del D.M. 11.3.88.

- per i piani esecutivi l'edificazione dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come anche richiesto dal punto H del D.M. 11.3.88.

L'attuazione delle prescrizioni esecutive sarà, quindi, subordinata all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte del

Genio Civile, da richiedersi da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del punto H del D.M. 11.3.88

Col decreto di approvazione n°1050 l'Assessorato Territorio e Ambiente ha fissato il grado di sismicità pari a S=12 per l'intero territorio di Melilli con l'eccezione delle aree ricadenti nei "Piani Particolareggiati" di Villasmundo e Città Giardino, se questa dicitura fa riferimento alle porzioni di territorio ricadenti nelle Prescrizioni Esecutive dei centri abitati di cui sopra, si avrebbero due differenti gradi di sismicità a distanza di pochi metri; inoltre l'imposizione di un grado di sismicità piuttosto che un altro deve essere decretato dagli enti competenti quali il Ministero dei Lavori Pubblici o il Ministero della Protezione Civile, e ciò non è avvenuto. Pertanto si ritiene che il grado di sismicità da applicare sull'intero territorio comunale sia S=9.

#### Art . 48

##### Eliminazione barriere architettoniche

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, nella L. 9/1/1989 n. 13 e relativa circolare esplicativa, nel D.P.R. n.236/89 e nelle eventuali leggi regionali intese ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art.17 del DPR 27 aprile 1978, n.384.

#### Art . 49

##### Protezione dell'ambiente.

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

#### Art . 50

##### Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografiche, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno, oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### Art . 51

##### Impianti per lavorazione insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## **CAPO V**

### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **Art . 52**

##### **Stabilità e sicurezza di nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### **Art . 53**

##### **Stabilità 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 richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità , il sindaco , sentito il tecnico comunale ,potrà ingiungere la

pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso ,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 o d'acquisizione.

## **CAPO VI**

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

#### **Art . 54**

**Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare , anche temporaneamente , il suolo o lo spazio senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni , quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi ,secondo le norme di cui al precedente art. 30.

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 del sindaco , 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 sindaco potrà , sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale , con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche , elettriche ,ecc.,oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà , però, rispettare le norme dettate al Titolo I , Capo III .

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito .

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al Sindaco il certificato di destinazione d'uso dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti e prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

La documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso deve essere completata di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare interventi.

In particolare, gli elaborati a corredo della domanda di certificazione sono:

- 1) foglio catastale rilasciato dall'ufficio tecnico erariale sui quali sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
- 2) quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione rilasciate dall'ufficio tecnico erariale.

Le documentazioni di cui al punto 1) dovranno essere attestate da un tecnico abilitato.

Il certificato d'uso dell'area è rilasciata dal Sindaco entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte degli uffici tecnici comunali, sono riportati:

- le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sotto zone dello strumento urbanistico, nonché le prescrizioni discendenti dalle norme tecniche del P.R.G.
- i vincoli esistenti;
- l'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate con deliberazione del Consiglio comunale;
- la situazione dei piani attuativi;
- la situazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77;
- ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni interne o di giunta municipale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio.
- Il certificato conserva validità per 180 giorni dalla data del rilascio. Entro il termine di validità del certificato stesso, l'interessato deve presentare istanza di

concessione di cui agli art. 6 del presente regolamento; in tal caso le documentazioni relative allo stato dei luoghi previste all'art. 6 del presente regolamento sono sostituite dal certificato d'uso del suolo.

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate dagli atti e documenti di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti e documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda ed indicati nel presente regolamento, l'accoglie e rilascia al richiedente apposite ricevute con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

L'autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento: in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

## Art. 55

### 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 .

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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 . 56

##### Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale , sentito l'ufficiale sanitario,e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6/c .

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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 nonchè deviare , impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

### CAPO VII

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

#### Art. 57

##### Segnalazione , recinzione ed illuminazione della zona di lavori

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

1) nome e cognome del proprietario committente od avente titolo ed, eventualmente , amministrazione pubblica interessata ai lavori;

- 2) nome , cognome e titolo professionale 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 licenza 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 di catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'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 inferiore 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 . 58

### 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 , sentito il tecnico comunale, il sindaco 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 . 59

##### Scarico dei materiali - demolizioni - 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 o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale

autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici 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. 60

##### Responsabilità 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 l'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 . 61

##### Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento 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 e 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 tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## TITOLO IV

### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### Art. 62

##### 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 comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione , di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali , nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante , restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori , l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore .

In ogni caso di inadempienza il sindaco 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. 63

##### Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse , potrà, sentita la Commissione edilizia e,

se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente ,ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione , sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità , nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

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

#### Art . 64

##### 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.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste , modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

##### I progettisti

Arch. Antonino Greco

Arch. Claudio Roseti

Arch. Cinzia Greco

Ing. Roberto Greco

## INDICE

<b>TITOLO I – Regolamento Edilizio.....</b>	<b>pag. 2</b>
<b>CAPO I – Disposizioni generali.....</b>	<b>pag. 2</b>
<b>Norme preliminari.....</b>	<b>pag. 2</b>
Art. 1-    Contenuto e limiti del regolamento.....	pag. 2
Art. 2-    Richiamo a disposizioni generali di legge.....	pag. 2
<b>CAPO II - Commissione Edilizia.....</b>	<b>pag. 3</b>
Art. 3-    Attribuzioni della Commissione edilizia.....	pag. 3
Art. 4-    Composizione della Commissione edilizia.....	pag. 4
Art. 5-    Funzionamento della Commissione edilizia.....	pag. 5
<b>CAPO III - Concessione Edificatoria.....</b>	<b>pag. 6</b>
Art. 6-    Opere soggette a concessione edificatoria.....	pag. 6
Art. 7-    Lavori eseguibili con denuncia di inizio attività o asseverazione	pag. 7
Art. 8-    Lavori eseguibili senza Concessione.....	pag. 10
Art. 9-    Lavori eseguibili d’urgenza.....	pag. 11
Art. 10-    Domande di Concessione.....	pag. 12
Art. 11-    Documentazione a corredo delle domande- Progetto e allegati.....	pag. 13
Art. 12-    Istruttoria preliminare dei progetti.....	pag. 16
Art. 13-    Concessione di costruzione.....	pag. 17
Art. 14-    Validità della concessione.....	pag. 19
Art. 15-    Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione.....	pag. 19
Art. 16-    Deroghe.....	pag. 21
Art. 17-    Responsabilità.....	pag. 22
Art. 18-    Controllo partecipativo.....	pag. 22
<b>CAPO IV – Autorizzazioni.....</b>	<b>pag. 23</b>

Art.19-	Attività soggette ad autorizzazione.....	pag.23
Art.20-	Lottizzazioni.....	pag.24
<b>CAPO V - Esecuzione e controllo delle opere.....</b>		<b>pag.25</b>
Art.21-	Inizio dei lavori.....	pag.25
Art.22-	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	pag.28
Art.23-	Ultimazione di lavori – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.....	pag.30
Art.24-	Conformità.....	pag.32
<b>TITOLO II - Disciplina Urbanistica.....</b>		<b>pag.29</b>
<b>CAPO UNICO.....</b>		<b>pag.29</b>
	<b>    Criteri per la determinazione degli indici e dei     parametri.....</b>	<b>pag.33</b>
Art.25-	Indici e parametri.....	pag.33
Art.26-	Definizioni degli indici e dei parametri.....	pag.33
Art.27-	Terminologia e definizione degli interventi.....	pag.37
<b>TITOLO III - Disciplina della fabbricazione.....</b>		<b>pag.40</b>
<b>CAPO I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano.....</b>		<b>pag.40</b>
Art.28-	Campionature e coloriture esterne.....	pag.40
Art.29-	Aspetto e manutenzione degli edifici.....	pag.41
Art.30-	Aggetti e sporgenze.....	pag.42
Art.31-	Arredo urbano.....	pag.43
<b>CAPO II - Norme igieniche.....</b>		<b>pag.50</b>
Art.32-	Spazi interni agli edifici.....	pag.50
Art.33-	Uso dei distacchi tra fabbricati.....	pag.51
Art.34-	Convogliamento delle acque luride.....	pag.51
Art.35-	Scale e ascensori.....	pag.52

Art.36-	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	pag.53
Art.37-	Piani interrati.....	pag.55
Art.38-	Piani seminterrati.....	pag.55
Art.39-	Piani terreni.....	pag.56
Art.40-	Piani sottotetto.....	pag.56
Art.41-	Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	pag.57
Art.42-	Fabbricati in zona rurale.....	pag.58
Art.43	Fabbricati con caratteristiche bioedili.....	pag.58
Art.44-	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	pag.59
<b>CAPO III - Norme relative alle aree scoperte.....</b>		<b>pag.60</b>
Art.45-	Manutenzione delle aree.....	pag.60
Art.46-	Depositi su aree scoperte.....	pag.60
<b>CAPO IV - Norme particolari.....</b>		<b>pag.61</b>
Art. 47-	Prescrizioni Geologiche e sismiche.....	pag.61
Art.48-	Eliminazione barriere architettoniche.....	pag.62
Art.49-	Protezione dell'ambiente.....	pag.63
Art.50-	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.....	pag.63
Art.51-	Impianti per lavorazione insalubri.....	pag.63
<b>CAPO V - Norme di buona costruzione.....</b>		<b>pag.64</b>
Art.52-	Stabilità e sicurezza di nuove costruzioni.....	pag.64
Art.53-	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	pag.64
<b>CAPO VI - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici.....</b>		<b>pag.65</b>
Art.54-	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.....	pag.65
Art.55-	Rinvenimenti e scoperte.....	pag.68
Art.56-	Uso di scarichi e di acque pubbliche.....	pag.69
<b>CAPO VII – Garanzia della pubblica incolumità.....</b>		<b>pag.69</b>

Art.57-	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona di lavori.....	pag.69
Art.58-	Ponti e scale di servizio.....	pag.70
Art.59-	Scarico dei materiali – demolizioni – nettezza delle strade.....	pag.71
Art.60-	Responsabilità degli esecutori di opere.....	pag.72
Art.61-	Rimozione delle recinzioni.....	pag.72
<b>TITOLO IV Sanzioni e disposizioni transitorie.....</b>		<b>pag.74</b>
Art.62-	Sanzioni.....	pag.74
Art.63-	Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	pag.74
Art.64-	Disposizioni transitorie.....	pag.75