



# COMUNE DI BAGHERIA

## PROVINCIA DI PALERMO



# PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato:

## REGOLAMENTO EDILIZIO

*(con le modifiche discendenti dalla Delibera di Adozione Commissariale n°74 del 09/10/2013)*

tavola:

# All. i

scala:

data:

### **PROGETTISTI**

*Arch. Maria Piazza*

*Geom. Carlo Tripoli*

### **RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

*Dott. Ing. Vincenzo Aiello*

### **SUPPORTO AI PROGETTISTI ED AL R.U.P.:**

*Geom. Cosimo Tantillo, Geom. Giuseppe Gagliano, Geom. Tommaso Sciortino, Sig. Giovan Battista Lo Verso*

visti ed approvazioni:

**COMUNE DI BAGHERIA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**PARTE PRIMA**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

## **INDICE della parte prima**

### **Parte Prima DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I PRINCIPI GENERALI**

CAPO I	Il regolamento edilizio	
art.1	Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio	pag. 5
art.2	Osservanza del regolamento edilizio	pag. 5
art.3	Deroghe	pag. 6

#### **TITOLO II ENTI E ORGANI COMPETENTI IN MATERIA**

##### **EDILIZIA E URBANISTICA**

CAPO I	Commissione Urbanistica	
art.4	Composizione della commissione urbanistica (C.U.C.)	pag. 7
art.5	Compiti della commissione urbanistica	pag. 7
art.6	Funzionamento e procedure della commissione urbanistica	pag. 9
art.7	Indennità e rimborso spese	pag. 9
art.8	Gli esperti esterni	pag. 10

#### **TITOLO III ATTI DOVUTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

CAPO I	Definizione delle categorie di intervento	
art.9	Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti	pag. 11
art.10	Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione, perequazione e compensazione urbanistica	pag. 11
art.11	Manutenzione ordinaria	pag. 12
art.12	Opere minori su suoli agricoli	pag. 14
art.13	Opere interne	pag. 14
art.14	Manutenzione straordinaria	pag. 16
art.15	Restauro e risanamento conservativo	pag. 17
art.16	Ristrutturazione edilizia	pag. 18
art.17	Ristrutturazione urbanistica	pag. 19
art.18	Interventi relativi a pertinenze	pag. 19
art.19	Interventi diversi o per opere minori	pag. 20
art.20	Interventi per manufatti provvisori	pag. 20
art.21	Demolizioni	pag. 20
art.22	Costruzioni precarie	pag. 21
art.23	Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 21
art.24	Cambio di destinazione d'uso	pag. 21
CAPO II	Interventi soggetti a concessione, ad autorizzazione o a comunicazione	
art.25	Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione	pag. 21
art.26	Interventi per cui é richiesta la comunicazione	pag. 22
art.27	Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 23
art.28	Interventi soggetti a concessione edilizia	pag. 24
art.29	Interventi per cui è possibile presentare la Segnalazione Certificata Inizio Attività	pag. 25
art.30	Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità	pag. 26
CAPO III	Concessione edilizia, autorizzazione e comunicazione	
art.31	La domanda di concessione edilizia	pag. 26

art.32	Documentazione e certificazione da allegare alla domanda di concessione	pag. 28
art.33	Elaborati tecnici da presentare per l'istanza di concessione	pag. 29
art.34	Istruttoria preliminare dei progetti ed eventuale documentazione integrativa	pag. 33
art.35	Aspetti procedurali, pubblicazione, rilascio e notifica della concessione	pag. 34
art.36	Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia	pag. 35
art.37	Deroghe	pag. 36
art.38	Responsabilità	pag. 36
art.39	Controllo partecipativo	pag. 36
art.40	L'autorizzazione: domanda e documentazione	pag. 36
art.41	La comunicazione al Capo Settore Responsabile e la relazione tecnica	pag. 41
CAPO IV	Agibilità	
art.42	Procedure, domanda e documentazione per l'agibilità e abitabilità	pag. 41
CAPO V	Destinazioni d'uso e varianti	
art.43	Destinazioni d'uso	pag. 42
art.44	Varianti della destinazione d'uso	pag. 43
art.45	Varianti in corso d'opera	pag. 44
CAPO VI	Strumenti attuativi	
art.46	L'autorizzazione e gli elaborati tecnici per i piani di lottizzazione	pag. 44
art.47	Certificato di destinazione urbanistica	pag. 47
<b>TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>		
CAPO I	Procedure, controlli e regole per il cantiere	
art.48	Richiesta e consegna dei punti fissi e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 48
art.49	Inizio dei lavori	pag. 48
art.50	Controllo sull'esecuzione dei lavori, vigilanza sulle costruzioni e provvedimenti del Capo Settore Responsabile	pag. 49
art.51	Ultimazione dei lavori e dichiarazione di agibilità	pag. 52

## **TITOLO I - Principi generali**

### **CAPO I**

#### **Il regolamento edilizio**

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

Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio.

Il presente regolamento, parallelamente e in continuità con le norme e le prescrizioni contenute negli altri elaborati del P.R.G., disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo. Inoltre visto quanto disposto dalla L. n°1150 del 17/08/1942, e successive modifiche, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie n°1265 del 27/07/1934, e facendo riferimento alle leggi in vigore, il presente regolamento detta norme sulle seguenti materie :

- 1) la formazione, i compiti e il funzionamento della Commissione Urbanistica;
- 2) la presentazione della comunicazione o delle domande di concessione o autorizzazione per costruire, trasformare e recuperare i fabbricati e la richiesta di punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;
- 3) la compilazione dei progetti di opere edilizie anche per quanto riguarda il numero, il tipo ed il contenuto degli elaborati richiesti a corredo dei progetti, e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;
- 4) le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, etc...;
- 5) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti;
- 6) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone omogenee di cui al P.R.G.;
- 7) gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;
- 8) l'ampiezza e il decoro di elementi di arredo urbano e servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre, affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, etc...);
- 9) le norme igieniche da osservare nella costruzione ai fini della salute pubblica e della salvaguardia ambientale, le caratteristiche edilizie dei fabbricati e dei locali che ne fanno parte, tra cui quelle igienico-sanitarie, tecnologiche e dimensionali e quelle relative agli impianti e alla sicurezza nonché all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 10) le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze;
- 11) la recinzione e la manutenzione di aree scoperte, parchi e giardini e di zone private interposte tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da queste visibili;
- 12) l'apposizione e conservazione dei numeri civici;
- 13) la lottizzazione delle aree fabbricabili.

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

#### **Osservanza del regolamento edilizio**

Chiunque privato cittadino o ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle norme e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento e alla normativa statale e regionale vigente.

Le violazioni delle norme del presente Regolamento sono soggette alle conseguenze amministrative di cui agli articoli 871 e 872 del Codice Civile.

**Art. 3****Deroghe**

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e subordinatamente al preventivo nulla osta del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, nonché della Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'Art. 41 quater della legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste

## **TITOLO II - Enti e organi competenti in materia edilizia e urbanistica**

### **CAPO I**

#### **Commissione Urbanistica**

##### **Art. 4**

##### **Composizione della Commissione Urbanistica (C.U.)**

La Commissione Edilizia Comunale per effetto della L.R. nr. 5 del 05/04/2011, è stata soppressa limitatamente al parere finalizzato al rilascio di concessioni edilizie.

Pertanto la Commissione Edilizia che di seguito verrà chiamata Commissione Urbanistica, tenuta ad esprimersi per tutti gli altri atti di natura urbanistica, è composta da 4 membri di diritto e 5 membri elettivi, per un totale di 9 membri votanti, più un segretario. Specificatamente:

##### membri di diritto :

- 1) Il Capo Settore Responsabile o architetto/ingegnere dello stesso Settore all'uopo delegato che la presiede;
- 2) *il Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo;*
- 3) il Responsabile del procedimento della pratica oggetto di esame o altro tecnico dello stesso servizio all'uopo delegato;
- 4) il Comandante provinciale dei vigili del fuoco o un suo delegato;

##### membri elettivi:

- 5) un Ingegnere libero professionista;
- 6) un Architetto libero professionista;
- 7) un Geometra libero professionista residente nel comune;
- 8) un Geologo libero professionista;
- 9) un Agronomo libero professionista.

I membri elettivi di cui ai punti 5), 6), 7), 8) e 9) devono essere nominati dal Sindaco tra quelli inseriti in apposite terne dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali e non possono essere scelti fra i Consiglieri Comunali, né fra gli Amministratori comunali, né fra gli impiegati comunali qualunque sia il loro rapporto di lavoro.

La Commissione urbanistica deve essere rinnovata ogni cinque anni e comunque i Commissari decadono alla fine e/o alla cessazione del mandato del Sindaco che li ha nominati. Saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. L'amministrazione, come pure i membri eletti in rappresentanza degli Ordini e Collegi professionali, sono tenuti a comunicare agli Ordini di appartenenza, rispettivamente le nomine effettuate e l'accettazione della stessa.

Non possono contemporaneamente fare parte della commissione Urbanistica gli ascendenti ed i discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonché coniugi purché non si tratti di membri di diritto. Tutti i componenti elettivi della Commissione Urbanistica sono rieleggibili per un massimo di due volte, superate le quali possono essere nuovamente eletti quando è trascorso un altro ciclo dalla cessazione del precedente incarico.

##### **Art. 5**

##### **Compiti della Commissione Urbanistica**

Compito della commissione è quello di salvaguardare il patrimonio culturale comune, attualmente in stato di degrado, e di accelerare i tempi per la realizzazione degli interventi necessari al risanamento e al recupero dei beni culturali ed ambientali, nonché di stimolare le azioni volte alla salvaguardia e al riuso dei beni suddetti sia nel caso che si tratti di proprietà pubblica che privata.

La Commissione Urbanistica può esprimersi:

– circa la legittimità e rispondenza dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative



e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;

- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'intervento previsto;
- sulla validità del rapporto tra il piano e il contesto urbano e territoriale;
- circa l'applicabilità o meno al piano di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
- sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.

La Commissione Urbanistica deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978;
- sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della L. 765/1967 e L.R. n.71/78 e relative convenzioni;
- sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- sul P.R.G. e sulle osservazioni od opposizione al P.R.G.;
- sui progetti esecutivi di opere pubbliche.

Il Capo Settore Responsabile può, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione Urbanistica per le seguenti materie:

- programmi pluriennali di attuazione del P.R.G., da adottarsi ai sensi dell'art. 13 della legge 10/1977, nonché delle modifiche e integrazioni di cui alla legge 94/1982;
- deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;
- perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito delle attività di spettanza della Commissione Urbanistica vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere. A titolo esemplificativo devono intendersi come tali:

- a) i sopralluoghi su aree oggetto di piano in esame, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;
- b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per soluzioni progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi, ecc.;
- c) i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di azionamento e di destinazione funzionale delle aree;
- d) le consulenze in ordine:
  - alle proposte di arredo urbano e relative normative;
  - ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruito), con particolare riferimento alla valutazione estetico-ambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;
  - alla compatibilità di destinazioni d'uso funzionali di edifici pubblici;
  - all'esame di progetti di massima (studi plano volumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;
  - alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza.

Il Capo Settore Responsabile può inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione Urbanistica in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Il parere della Commissione Urbanistica è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Capo Settore Responsabile. Tuttavia il Capo Settore Responsabile, ove prenda provvedimenti in difformità ai pareri ricevuti, deve motivare per iscritto le proprie determinazioni.

## **Art. 6**

### **Funzionamento e procedure della Commissione Urbanistica**

La Commissione si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, su convocazione scritta del presidente (Capo Settore Responsabile o chi ne fa le veci) e straordinariamente tutte le volte che il Presidente lo ritiene necessario.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza, ossia la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente, due componenti elettivi e due componenti di diritto tra i quali il responsabile del procedimento della pratica oggetto d'esame o suo delegato.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa, di volta in volta tempestivamente, il responsabile del procedimento della pratica oggetto d'esame o un suo delegato con funzione anche di relatore.

Il Presidente della Commissione, quando risulti dai verbali dell'organo in questione l'assenza senza giustificato motivo a tre sedute consecutive di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza di quello o di più membri elettivi da parte del Sindaco che nominerà con la procedura di cui ai commi precedenti, il nuovo o i nuovi membri in sostituzione dei precedenti.

Entro trenta giorni dalla comunicazione al Presidente della Commissione di rinuncia o dimissioni di un componente elettivo, il Sindaco dovrà provvedere con la stessa procedura alla di lui sostituzione. Il sostituto designato dal Sindaco esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica della Commissione.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico urbanistico e dall'Ufficio sanitario (che può essere sostituito nei casi consenti da un'autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11), circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

I componenti della Commissione 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 Urbanistica saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Segretario Comunale, per redigere i verbali delle adunanze.

I processi verbali delle riunioni saranno scritti in apposito registro e dovranno contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti.

Il segretario provvederà, inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e sui relativi disegni di progetto, apponendo la propria firma.

## **Art. 7**

### **Indennità e rimborso spese**

Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Sindaco, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'Amministrazione Comunale.

In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n. 417/78 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 8**

### **Gli esperti esterni**

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare, alle riunioni della Commissione, uno o più esperti senza diritto di voto. La loro partecipazione ai lavori della Commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del Collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della Commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i Consulenti Esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo. Gli Esperti possono essere invitati dal Capo Settore Responsabile anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione Urbanistica.

Il Capo Settore Responsabile può inoltre chiamare a partecipare in qualità di consulenti alle riunioni della Commissione urbanistica, in relazione agli argomenti da trattare, Esperti scelti tra rappresentanti di organizzazioni statali, regionali, sindacali e di enti pubblici, senza diritto di voto. Può inoltre consultare i consigli di circoscrizione, gli organi collegiali della scuola e le altre commissioni comunali ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la particolarità dei problemi in discussione.

## **TITOLO III - Atti dovuti e procedure amministrative**

### **CAPO I**

#### **Definizione delle categorie di intervento**

##### **Art. 9**

###### **Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti**

In tutto il territorio comunale, quando non sono prescritti Piani attuativi, Piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile e la comunicazione trasmessa agli uffici competenti.

Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione, devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

##### **Art. 10**

###### **Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione, perequazione e compensazione urbanistica**

1) Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio, qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi, in una zona che ne sia priva, al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

La lottizzazione di un area non è da intendersi come mero frazionamento, bensì come intervento edilizio-urbanistico sui terreni interessati, per i quali dovrà risolversi sia il problema degli insediamenti che quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il piano di lottizzazione ha natura di strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

Sono pertanto da evitare gli interventi lottizzatori che interessino superfici di limitata estensione (per la dimensione minima delle aree da lottizzare vedi N.T.A.).

La caratteristica delle lottizzazioni a scopo edilizio non discende dall'esecuzione contemporanea di tutti i manufatti che dovranno sorgere sul suolo in questione ma, principalmente dal disegno complessivo dell'insediamento, del quale dovranno costituire parte integrante sia gli edifici residenziali che gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo e pubblico, al fine di creare un insieme armonico al suo interno e nel rapporto con il tessuto urbano circostante.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle lottizzazioni, laddove consentita e/o prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità delle opere al progetto di lottizzazione presentato e sulla rispondenza, delle opere eseguite, al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge. (In merito alle procedure e gli elaborati vedi articolo 46 del presente regolamento).

Il PRG include tra gli interventi indiretti quelli discendenti da criteri innovativi meglio conosciuti come "perequazione" e "compensazione".

Il sistema perequativo trova fondamento nella "... potestà conformativa del territorio di cui l'amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali nel conseguimento di finalità di pubblico interesse". (Sent. N. 4545 dell'08/06/2010 Consiglio di Stato).

Il Consiglio di Stato, infatti, ha ritenuto di rinvenire la copertura "normativa" dell'istituto della perequazione nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della Legge 241/90, ossia nella possibilità di ricorrere agli strumenti convenzionali per il perseguimento delle finalità perequative. L'assenza di una normativa nazionale e regionale specifica non è ostativa all'introduzione nel PRG di norme perequative.

Infatti, l'art.5, comma 3, del D.L. 70/2011 (c.d. D.L. Sviluppo), per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha inserito, all'art. 2643, I comma, cod. civ., dopo il n. 2), il n. 2 bis il quale prevede la trascrizione de "i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative".

Il problema della legittimità del ricorso da parte di singoli Comuni a modelli e metodi perequativi in assenza di una legge regionale che li contempli, pertanto, può considerarsi risolto con il riferimento contenuto nel D.L. Sviluppo ai diritti edificatori comunque denominati negli strumenti di pianificazione territoriale.

La commercializzazione dei diritti edificatori, generati dalla perequazione urbanistica e dalle compensazione urbanistica, necessita l'istituzione di un <<registro comunale>> per il rilascio dei certificati attestanti attribuzione dei diritti edificatori; tale disciplina è stata introdotta nelle nuove norme tecniche di attuazione.

Il PRG adotta i criteri della "perquazione" e "compensazione" secondo il modello di seguito specificato.

2) Deve considerarsi perequazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente il 60% dell'area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in sito nella rimanente parte del 40%, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di perequazione, per esercitare in sito il diritto edificatorio, ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg .

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della perequazione in sito, laddove consentita dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti.

Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

3) Deve considerarsi compensazione urbanistica di un terreno destinato a zona F2 del Prg, fermo restando che in caso di pubblica utilità il Comune può sempre avviare il procedimento espropriativo, la facoltà del proprietario o dei proprietari di potere cedere gratuitamente l'intera area interessata dal servizio e ottenere in cambio a titolo risarcitorio un diritto edificatorio da spendere in un comparto definito dal Prg, ovvero da trasferire su altra area di proprietà in cui i parametri edilizi con esclusione del solo indice di edificabilità ne consentano l'edificazione o ancora da spendere nel mercato immobiliare.

Il piano di compensazione nel caso di utilizzazione del titolo edificatorio all'interno del comparto specifico ha natura di strumento urbanistico di attuazione del Prg .

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione della compensazione, laddove prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Capo Settore Responsabile ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti. Nel caso di trasferimento di tale diritto su altra area di proprietà l'attuazione è consentita per intervento diretto nelle zone B e nelle zone C se già assistite da strumento attuativo.

## **Art. 11**

### **Manutenzione ordinaria**

Sono gli interventi 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." ( lett. a dell'art. 20 L.R. 27/12/'78 N. 71).

Quindi quelli che non apportano modifiche a quei caratteri degli edifici, per cui era già stata rilasciata concessione. Tutte le opere di manutenzione ordinaria devono, dunque, essere volte a mantenere o a riportare gli edifici allo stato di decoro estetico e all'efficienza funzionale.

Per quanto riguarda gli impianti "integrare o mantenere in efficienza "significa chiaramente il potenziamento degli stessi e la manutenzione, al fine di mantenerne la funzionalità ed eventualmente adeguarli alle norme CEI ed UNI.

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria :

a) opere edilizie esterne

1- ricorso del manto di copertura e della piccola orditura per i tetti a falde, riparazione di pluviali e grondaie, nonché la sostituzione di parte degli stessi, purché siano utilizzati materiali con caratteristiche formali e colori uguali a quelli preesistenti;

2 - riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, degli intonaci, oltre che la riparazione di balconi e terrazzi (rappezzi). In particolare riguardano:

- accurato controllo a percussione di tutte le superfici intonacate e dismissione dell'intonaco deteriorato e/o distaccato;
- smontaggio e rimontaggio delle lastre di marmo dei parapetti e dei balconi con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- ripristino localizzato e/o totale dell'intonaco esterno con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- tinteggiatura delle pareti con pittura per esterni con materiali e colori identici a quelli originari;
- revisione e verniciatura delle opere in ferro con i colori identici a quelli originari;
- revisione e verniciatura degli infissi con i colori identici a quelli originari.

3 - riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc...;

4 - riparazione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, purché non siano mutate le caratteristiche esteriori degli elementi preesistenti (materiali, sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc. cioè si collochino elementi in tutto uguali a quelli preesistenti prima del degrado);

5 - riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

b) opere edilizie interne

1 - riparazione o sostituzione delle pavimentazioni;

2 - rinnovo delle tinteggiature e degli infissi interni;

3 - sostituzione dei rivestimenti murari.

c) impiantistica

- 1 - riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dei servizi esistenti;
- 2 - riparazione e sostituzione parziale di impianti idraulici igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, di fornitura del gas;
- 3 - installazione di citofoni;
- 4 - opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza.

In base all'art. 5 della L. 29/05/'82 n. 308 l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera, quindi può essere assimilato alle opere di manutenzione ordinaria in quanto "integrazione degli impianti tecnologici esistenti".

d) verde

manutenzione del verde privato esistente, con esclusione dell'abbattimento di alberi ad alto fusto o di essenze pregiate.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono state incluse dal P.R.G. tra le aree e gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposti a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi (vedi articolo 26 e seguenti del presente Regolamento).

Le opere di manutenzione ordinaria dei prospetti da realizzare nelle zone non vincolate e fuori del centro storico sono soggette al regime della comunicazione. Anche quelle da realizzare nel centro storico sono soggette al regime della comunicazione, previa acquisizione del parere della Soprintendenza.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di "manutenzione ordinaria" ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

## **Art. 12**

### **Opere minori su suoli agricoli**

Visto quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 10/08/'85 n. 37, per quanto concerne gli atti autorizzativi, alcune opere da eseguirsi su terreni agricoli, sono assimilabili alle opere di manutenzione ordinaria di cui al precedente articolo del Regolamento Edilizio.

In particolare esse sono:

- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono state incluse dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposti a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi (vedi articolo 26 e seguenti del presente Regolamento).

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di “manutenzione ordinaria” ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

### **Art.13**

#### **Opere interne**

Alcune opere interne costituiscono, ai fini degli atti autorizzativi richiesti per la loro esecuzione, una categoria a parte. In generale, secondo quanto disposto dall'art. 9 della LR. 10/08/'85 n. 37, non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione“ le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 02/04/'68 n. 1444 (“parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”) rispettano le originarie caratteristiche costruttive”.

Le opere da realizzarsi su edifici vincolati ai sensi delle leggi. n.1089 e n.1497 del 1939 o secondo le prescrizioni del P.R.G., non possono rientrare nella categoria in oggetto.

“Non sono soggette ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti” (art. 26 della L.28 /02 /'85

n. 47).

Quindi è necessario che mediante dette opere non si modifichino i rapporti ottimali di aerazione e illuminazione preesistenti nonché le caratteristiche prescritte dalle norme degli strumenti urbanistico-edilizi adottati (es: dimensione minima dei vani, altezze minime, caratteristiche igieniche, ecc...).

Ciò premesso, sono opere interne:

- 1 - rifacimento con nuovi materiali delle pavimentazioni interne;
- 2 - rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- 3 - consolidamento o costruzione di murature portanti e di solai di interpiano, con esclusione di interventi riguardanti l'esterno dell'edificio. Apertura di varchi nella muratura portante di spina (esclusa quella perimetrale), e consolidamento della stessa;
- 4 - spostamento (demolizione e ricostruzione) di tramezzi interni al fine di ottenere una nuova distribuzione degli ambienti;
- 5 - realizzazione, nell'ambito della medesima costruzione, dell'accorpamento di una o più unità immobiliari contigue o l'ampliamento delle unità immobiliari, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue, anche nei casi in cui per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale fra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento della scala interna, venendosi a creare un minore carico urbanistico;
- 6 - realizzazione e/o consolidamento di scale interne, realizzazione di interventi strutturali interni, rinnovo e/o sostituzione di elementi strutturali semprecchè non riguardino l'esterno dell'edificio, se accompagnati da N.O. dell'Ufficio del Genio Civile, ove occorrente;
- 7 - realizzazione di controsoffitti e di piccoli soppalchi, con luce netta non minore di 2,10 m., sia al di sotto, che al di sopra del soppalco, se destinati a locali di sgombero, e altezza minima netta di



2,40 m., sia al di sotto, che al di sopra del soppalco, se praticabili e abitabili, aventi in entrambi i casi superficie massima non superiore ai 1/2 di quella del locale da soppalcare, a condizione che siano raggiungibili dall'unità stessa e non rappresentino un locale edilizio autonomamente utilizzabile;

8 - realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, che non modifichino la sagoma o i prospetti della costruzione e non comportino, aumenti di superficie utile, modifiche della destinazione d'uso, ecc.;

9 - rampe ed opere di limitatissima entità per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti o aree di loro pertinenza;

10 - collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari) non prospicienti su pubbliche vie o piazze, di piccoli elementi di arredo prefabbricati e rimuovibili con estrema facilità, quali tende e fioriere.

11 - posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelli di sicurezza sempre ché essi siano aggiunti all'interno;

12 - installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, su edifici esistenti, fino a 9.00 kw; per potenze superiori è necessario acquisire parere igienico sanitario, espresso dal *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, da allegare alla comunicazione da effettuare al Comune; in relazione al parere sanitario si precisa che lo stesso non potrà essere sostituito da autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11.

13 - chiusura di verande: "non è considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie". (art. 9 della L.R. 10/08/'85 n. 37).

14 - copertura di terrazzo con struttura precaria facilmente smontabile, con le caratteristiche e limitazioni di cui alla L.R. 4/2003 e sue modifiche ed integrazioni.

Quindi, la chiusura di verande, e la copertura di terrazzi di cui alla L.R. 4/2003, pur non essendo un'opera interna, è considerata ai fini degli atti amministrativi richiesti, alla stessa maniera delle opere interne a condizione che :

- il balcone o la terrazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;
- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili;
- non venga demolita la parete di tompagnamento per la parte prospiciente il balcone da chiudere a veranda.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree o gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono stati inclusi dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposti a vincoli di altra natura, le opere interne possono essere eseguite trasmettendo contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione a firma del proprietario accompagnata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato (vedi articolo 27 del presente regolamento).

Per la chiusura di verande, balconi e copertura di terrazzi, con strutture precarie non prospicienti su pubbliche strade o piazze è necessario, altresì, allegare il versamento della somma prevista dall'art. 20 della L.r. 16 aprile 2003 n. 4.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino nella categoria delle opere interne come definita dall'art. 9 della L. 37/'85 o siano in contrasto con le norme e le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

## **Art. 14**

### **Manutenzione straordinaria**

Sono “interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” (art. 20 - b) della L.R. 27 /12/ '78 n. 71). Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio rinnovato sostanzialmente o diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. Inoltre gli interventi di cui all’oggetto non devono comportare modifiche della pendenza dei tetti, e dei caratteri dei materiali delle coperture nonché della posizione delle aperture verso l’esterno.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) il consolidamento delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali, nonché la sostituzione di parti limitate delle strutture stesse, ad esclusione, ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di opere interne, descritte all’art. 14 punto 3) del presente regolamento;
- 2) l’installazione di nuovi impianti tecnologici, ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di opere interne, descritte all’art. 14 punto 12) del presente regolamento;
- 3) le lievi modifiche alla configurazione dei prospetti, finalizzate, principalmente, al rispetto dei rapporti ottimali di aerazione e illuminazione degli ambienti;
- 4) le opere necessarie ad allestire nuovi servizi igienico-sanitari ed a integrare gli impianti tecnologici esistenti, anche aggiungendo nuove reti ed elementi agli impianti, ferme restando le norme di sicurezza, ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di opere interne, descritte all’art. 14 punto 6) del presente regolamento, a condizione, però, che le lievi modifiche alla configurazione dei prospetti, rispettano i rapporti ottimali d’aerazione e illuminazione degli ambienti;
- 5) il rifacimento totale delle facciate esterne, con realizzazione di nuovo traversato, intonaco e tinteggiature, previa acquisizione del parere della Soprintendenza nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli stabili soggetti a vincolo monumentale, ex L. 01/06/1939 n°.1089;
- 6) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e più in generale, la tipologia esistente;
- 7) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni, per il deflusso di acque bianche e nere, purché l’intervento interessi le sole aree di pertinenza dell’edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- 8) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- 9) la realizzazione dell’isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell’ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l’adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all’interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all’esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/'39, dalla L.1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state inclusi dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione del Capo Settore Responsabile, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/08/1985 n.37 (vedi articolo 28 del presente Regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

## **Art. 15**

### **Restauro e risanamento conservativo**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo “quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono 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”(art. 20 - c) della L.R. 27/12/'78 n. 71).

E' importante non confondere la sostituzione con il rinnovamento; rinnovare una struttura vuol dire ricostituirla nel suo assetto originario, o al massimo rinsaldarla con elementi addizionali (iniezioni di cemento, tiranti in acciaio, reti elettrosaldate, ecc...).

Rientrano nella categoria di cui all'oggetto:

a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

1 – interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;

2 – interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;

3 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;

c) il consolidamento, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto, ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di opere interne, descritte all'art. 14 punto 3) e punto 6) del presente regolamento;

d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature, ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di opere interne, descritte all'art. 14 punto 4) del presente regolamento;

f) l'inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori, piccoli montacarichi, ecc...;

g) la realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc... (la realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle

strutture ), ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di opere interne, descritte all'art. 14 punto 12) del presente regolamento;

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono state incluse dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione dello intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione del Capo Settore Responsabile, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/08/1985. n.37 (vedi articolo 28 del presente regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

## **Art 16**

### **Ristrutturazione edilizia**

Gli 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 (art. 20 - d) della L.R. n. 71/'78). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.”

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne, ad esclusione degli interventi rientranti nella categoria di manutenzione straordinaria, descritte all'art. 15 punto 3) del presente regolamento, riguardanti le lievi modifiche alla configurazione dei prospetti, finalizzate, principalmente, al rispetto dei rapporti ottimali di aerazione e illuminazione degli ambienti;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia, ai sensi dell'articolo 36 della L.R. 71/'78 e successive modificazioni ed integrazioni (vedi articolo 29 e seguenti del presente regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

## **Art 17**

### **Ristrutturazione urbanistica**

Sono “interventi di ristrutturazione urbanistica 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. n.1444 del 02/04/’68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi” (art. 20 - e) della L.R. 71/’78.).

## **Art. 18**

### **Interventi relativi a pertinenze**

“Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa” (art. 817 del Codice Civile). Pertanto sono da considerarsi pertinenze le cose poste in rapporto di subordinazione con altre preesistenti che pur conservando la propria autonomia, ne migliorano l’utilizzazione o ne aumentano la funzionalità e il decoro. Possono quindi ragionevolmente considerarsi pertinenze: le autorimesse, le verande, le recinzioni aventi un’altezza non superiore a mt.3,00, i cortili, i giardini, gli impianti sportivi e inoltre le insegne commerciali, le targhe professionali e simili.

Ai sensi dell’art. 31 della L.R. n.21 del 1973 “l’obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi è stabilito all’atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo” (art. 18 della L. 06/08/’67 n. 765).

Ferme restando le disposizioni e le competenze, previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono, ma sono state inclusi dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, gli interventi relativi a pertinenze, ai sensi dell’art.5 L.R. 37/’85, sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri dell’Ufficio Tecnico Comunale e del *Dirigente Medico dell’Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell’ASP di Palermo* (che può essere sostituito nei casi consenti da un’autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell’art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11), fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti (vedi articolo 28 del presente regolamento).

## **Art. 19**

### **Interventi diversi o per opere minori**

Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l’illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- d) monumenti ed edicole funerarie.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/’39, dalla L. 1497/’39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri dell’Ufficio Tecnico Comunale e del *Dirigente Medico dell’Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell’ASP di Palermo* (che può essere sostituito nei casi consenti da un’autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell’art. 96 della legge

regionale del 12 maggio 2010 n.11), fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti (vedi articolo 28 del presente regolamento).

#### **Art. 20**

##### **Interventi per manufatti provvisori**

Sono gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Gli interventi per manufatti provvisori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* (che può essere sostituito nei casi consenti da un'autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11), fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti (vedi articolo 28 del presente regolamento).

#### **Art. 21**

##### **Demolizioni**

Sono classificati di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, secondo quanto prescritto dalle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte (vedi articolo 28 del presente regolamento).

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione (vedi articolo 29 del presente regolamento).

#### **Art. 22**

##### **Costruzioni precarie**

Sono da considerare costruzioni precarie i manufatti necessari per i cantieri, finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite, oltre tutte quelle costruzioni di modeste dimensioni, prefabbricate, realizzate con materiali leggeri, facilmente smontabili, poggiate al suolo di cui all'art. 5 della L.R. 26/86.

#### **Art. 23**

##### **Lavori eseguibili d'urgenza**

Sono le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose.

Le opere di cui al presente articolo possono essere eseguite senza domanda preventiva fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Capo Settore Responsabile e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

#### **Art. 24**

##### **Cambio di destinazione d'uso**

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso originaria, definita al momento del rilascio della concessione e riportata sul certificato di abitabilità e/o agibilità, di una o più unità edilizie o delle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'art 10 L.R. 37/85 “ la variazione di destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.”, e inoltre “la variazione di destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal Capo Settore Responsabile previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* (che può essere sostituito nei casi consenti da un'autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11), e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto (vedi articolo 44 del presente regolamento).

Nel caso in cui al cambio di destinazione d'uso siano associate opere edilizie soggette a concessione anche l'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto a concessione (vedi articolo 31 e seguenti del presente regolamento).

Sono consentiti i cambi della destinazione d'uso nel verde agricolo, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. art. 89 comma 6 della L.r. 6/01, di modifica dell'art. 6 L.r. 17/94, che ha sostituito l'art. 22 della L.r. 71/78, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 30 della L.r. n. 2 del 26.03.2002 che recano disposizioni per interventi produttivi in verde agricolo ed alla L.R. nr. 7 del 11/05/2011, che reca disposizioni per interventi inerenti il turismo rurale.

### **TITOLO III - Atti dovuti e procedure amministrative**

#### **CAPO II**

#### **Interventi soggetti a concessione, ad autorizzazione o a comunicazione**

##### **Art. 25**

##### **Opere non soggette a concessione ad autorizzazione o comunicazione**

Le categorie di intervento non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono quelle definite dall'art. 6 della L.R. 37/85:

- le opere di manutenzione ordinaria, cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci interni, pavimentazioni, rivestimenti) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (riparazione impianti tecnici e servizi igienici, sostituzione dei sanitari e delle porte interne, etc.), vedi anche art. 12 del presente regolamento;
- la recinzione dei fondi rustici;
- le strade poderali;
- le opere di giardinaggio;
- il risanamento dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- la costruzione di serre;
- le cisterne ed opere ad esse connesse;
- le opere di smaltimento delle acque piovane;
- le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

##### **Art. 26**

##### **Interventi per cui è richiesta la comunicazione**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì ad una semplice comunicazione a cui deve essere allegata una relazione tecnica le seguenti opere:

1) opere interne alle costruzioni, vedi art. 14 del presente regolamento, a condizione che l'esecuzione di tali opere sia conforme a quanto previsto dall'art.9 della L.R.10/08/'85 n.37 e s.m.i. e cioè non comporti:

- a) modifiche della sagoma della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per opere interne sugli immobili di cui alla lettera a) dell'articolo 2 del D.M. 02/04/'68 n.1444, oltre alle condizioni suddette, l'intervento deve rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superfici utili o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

2) riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, degli intonaci esterni nelle zone non vincolate e fuori il perimetro del centro storico, oltre che la riparazione di balconi e terrazzi (rappezzati);

3) riparazione e rifacimento degli intonaci esterni nelle zone di centro storico, previa acquisizione del parere della Soprintendenza, ad esclusione delle opere di manutenzione straordinaria dei prospetti per le quali è necessario, oltre alla preventiva acquisizione del parere della Soprintendenza, il rilascio dell'autorizzazione edilizia, ex art. 5 L.r. 37/85, da parte del Capo Settore Responsabile;

4) la chiusura di verande e balconi e la copertura di terrazzi sono soggette a semplice comunicazione solamente nel caso in cui:

- non prospettino su pubbliche strade o piazze;
- siano realizzate con strutture prefabbricate amovibili, cioè non comportino la realizzazione di opere murarie;
- non siano demoliti i muri diOMPagnamento;
- siano collocate esclusivamente strutture precarie verticali, quindi il balcone da chiudere a veranda dovrà avere una superiore soletta preesistente (balcone del piano sovrastante o pensilina) in quanto la realizzazione di coperture anche con strutture precarie comporta il rilascio della concessione.

Per la chiusura di verande e balconi oltre la copertura di terrazzi con struttura precaria, non prospicienti su pubbliche strade o piazze è necessario, altresì, allegare il versamento della somma prevista dall'art. 20 della L.r. 16 aprile 2003 n. 4.

Nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939 e per quelli sottoposti a vicolo soggettivo dal P.R.G., ex L. n.1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, è necessario preventivamente acquisire il parere della Soprintendenza.

Per la realizzazione di tutte le opere di cui al presente articolo la comunicazione da presentare al Capo Settore Responsabile contestualmente all'inizio dei lavori, deve essere accompagnata da una relazione tecnica, firmata da un professionista regolarmente abilitato che asseveri il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti nonché la rispondenza delle opere alla casistica di cui all'art.9 della L.R.10/08/'85 n.37.

## **Art. 27**

### **Interventi soggetti ad autorizzazione**

L'autorizzazione del Capo Settore Responsabile sostituisce la concessione per gli interventi di:

- 1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (come definito dalla L.R.27/12/'78 n.71) e secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., purchè non contrastanti con le vigenti leggi;
- 2) realizzazione delle opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;



- 3) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali, nell'ambito della pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- 4) demolizioni;
- 5) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, con esclusione dei casi in cui sono soggetti a concessione edilizia;
- 6) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a mt.3,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/08/'85 n.37);
- 7) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno purché non superino l'altezza di mt.2,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/08/'85 n.37);
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 10) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 11) posa in opera di tende parasole qualora aggettino su spazi pubblici o aperte al pubblico transito;
- 12) realizzazione delle tettoie aggettanti sugli spazi pubblici o privati;
- 13) nuova coloritura e decorazione di edifici e manufatti esistenti;
- 14) realizzazione delle opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 15) installazione e spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc...) nonché quelle destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- 16) apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- 17) occupazione del suolo pubblico;
- 18) formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi.
- 19) apertura e modifica dei passi carrabili e di accessi privati su strada, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato.
- 20) le opere di recupero abitativo finalizzato al frazionamento di unità immobiliari in un maggior numero di unità, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche nonché di quelle igienico-sanitarie, che non comportano la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudicano la statica dell'immobile, ai sensi dell'art. 20 comma 8 della L.r. n. 4 del 16 aprile 2003.
- 21) le opere di manutenzione straordinaria dei prospetti nelle zone vincolate, previa acquisizione del parere della Soprintendenza;

E' in oltre soggetto ad atto autorizzativo da parte dei competenti organi Regionali, il taglio dei boschi.

Le autorizzazioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/'39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* (che può essere sostituito nei casi consenti da un'autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11), secondo le norme e le procedure di cui all'articolo 40 del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

## **Art. 28**

### **Interventi soggetti a concessione edilizia**

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

- 1) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelle previste dall'art. 5 della L.R. 37/'85;
- 2) demolizione totale con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- 3) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- 4) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- 5) recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della Legge Regionale n. 4/03 *e successive proroghe (fino al 13 gennaio 2012, ex art. 8 della L.r. n. 1 del 3 gennaio 2012)*;
- 6) demolizioni e ricostruzioni di fabbricati rurali in verde agricolo, ex art. 12 L.r. n. 40/95, nei limiti della cubatura esistente e nel rispetto oltre che della destinazione d'uso esistente, anche degli elementi tipologici e formali tradizionali;
- 7) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- 8) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- 9) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
- 10) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- 11) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 12) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- 13) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 14) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- 15) manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- 16) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
- 17) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- 18) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio;
- 19) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089/1939 e 1497/1939;
- 20) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrati e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.n.1089 e. 1497 del 1939;
- 21) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.n.1089 e. 1497 del 1939;

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/'39 e n. 1497/'39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G., tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile, sentiti i pareri della Commissione Edilizia, secondo le norme e le procedure di cui all'articolo 31 e seguenti del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

## **Art. 29**

### **Interventi per cui è possibile presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A.**

Trova applicazione nel territorio della Regione Sicilia l'art. 1 commi 6, 7, 8, 9, 10 della Legge n. 443 del 21/12/2001, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 5/2011.

Riguarda le opere edilizie minori, per lo più interventi di trasformazione o modificazione in edifici già esistenti, ed in particolare:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche;
- recinzioni con muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive che non comportino la realizzazione di volumetrie;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenea A, non modifichino la destinazione d'uso;
- varianti in corso d'opera;
- varianti per concessioni già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non varino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia (varianti non essenziali);
- parcheggi interrati;
- parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- interventi di recupero abitativo dei sottotetti, pertinenze e seminterrati, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 4 del 16/04/2003;
- interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 20, comma 1d, L.R. 71/78), compreso la demolizione e ricostruzione;
- interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.r. n. 6 del 23 marzo 2010;

Queste opere devono sempre e comunque conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi e, nel caso di immobili storico-artistici (vincolati ai sensi della Legge 1089/39), resta sempre necessaria l'autorizzazione preventiva delle autorità preposte alla tutela del vincolo, prima di effettuare la S.C.I.A, a cui deve essere allegata la seguente documentazione:

- Relazione asseverata, a firma di un progettista abilitato, circa la conformità delle opere da realizzare a:
  - Norme tecniche di attuazione per la specifica zona di P.R.G.;
  - Norme del Regolamento Edilizio;
  - Norme di sicurezza statica impiantistica ed antincendi;
  - Regolamento d'igiene e norme sanitarie;
  - Normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
  - Normativa inerente a vincoli eventualmente esistenti e gravanti sull'immobile oggetto di intervento.
- Documentazione sulla legittimità delle preesistenze oggetto d'intervento
- Documentazione fotografica sullo stato dei luoghi (ove utile alla descrizione)
- Elaborati progettuali in triplice copia contenenti:
  - stralcio di P.R.G.;
  - stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate;
  - elementi grafici descrittivi degli interventi ante e post operam, completi di ogni elemento atto ad identificare l'oggetto degli stessi;
  - relazione descrittiva degli interventi previsti.
- Documentazione inerente alla presenza di vincoli e relative autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela dei medesimi.

Eventuali ulteriori N.O. richiesti da specifiche normative statali, regionali, provinciali o comunali per le opere previste.

L'Amministrazione Comunale ha la possibilità di controllare il progetto, di chiedere modifiche, di sospendere i lavori e, se il caso, di chiedere il ripristino. Successivamente alla scadenza del termine, si applicano le sanzioni previste dalla legge.

### **Art. 30**

#### **Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità**

Per le nuove costruzioni e gli edifici trasformati, destinati a:

- abitazione;
- studi professionali e uffici;
- esercizi commerciali o artigianali;
- industriali;
- spettacoli;

e comunque destinati alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria, l'autorizzazione di agibilità e abitabilità, prima che ne sia in qualunque modo iniziato l'uso.

Le autorizzazioni di agibilità e abitabilità vengono rilasciate dal Capo Settore Responsabile entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

## **TITOLO III - Atti dovuti e procedure amministrative**

### **CAPO III**

#### **Concessione edilizia, autorizzazione e comunicazione**

### **Art. 31**

#### **La domanda di concessione edilizia**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo (art.36 L.R.71/'78), e dal progettista, deve essere indirizzata al Capo Settore Responsabile nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 23/98. L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente. Se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente. Detta indicazione e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore, del tecnico dell'impresa e dell'assistente. Dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori.

Nel caso di lavori cosiddetti «in economia», occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;

- la dichiarazione di impegno ad accettare e osservare le norme di regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
- l’impegno di comunicare, prima dell’inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell’assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 8 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
- l’eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell’area oggetto di intervento, della persona o ente cui deve essere intestata la concessione, se diverso dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

La domanda di concessione ad edificare deve essere corredata da un minimo di quattro copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).

Ai sensi dell’art. 39 della L.R. 15.05.1986, n° 27, è necessario che, contestualmente alla domanda di concessione edilizia, venga richiesta l’autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Fermo restando che è legittimato a richiedere la concessione, o il titolare del diritto reale di proprietà sul fondo o chi, pur essendo titolare di altro diritto reale o obbligazione, abbia, per effetto di questo, obbligo o facoltà di eseguire i lavori per cui chiede la concessione, l’istanza di concessione può essere presentata:

- a) dal proprietario dell’area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);
- c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
- d) dall’enfiteuta (art. 959 e 960 del c.c.), con riferimento all’ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione, per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- e) dall’usufruttuario e dai titolari di diritto d’uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell’ art. 1065 del c.c., hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell’immobile locato (ai sensi dell’ art. 1577 c.c.);
- h) dall’affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- l) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- m) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge:
  - il tutore;
  - il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti elencati dal punto a) al punto f), per attestare il titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt.1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dello art.117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti pubblici (Comune, Provincia, amministrazioni dello Stato, Istituti autonomi case popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell’ente stesso (Capo Settore Responsabile o Presidente), allegando l’atto deliberativo del consiglio dell’ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL,, S.I.P. ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

### **Art. 32**

#### **Documentazione e certificazione da allegare alla domanda di concessione**

Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegate attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei all'Amministrazione comunale:

- 1) parere preventivo del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* (che può essere sostituito nei casi consenti da un'autocertificazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 96 della legge regionale del 12 maggio 2010 n.11);
- 2) nullaosta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (ai sensi delle leggi nn. 1570/1941, 469/1961, 818/1984, 407/1985, ove richiesto;
- 3) approvazione, ove richiesta, da parte del comando provinciale dei Vigili del fuoco dell'impianto termico, ai sensi della legge 615/1966;
- 4) autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell' art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985;
- 5) la domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade Statali e Nazionali fuori del centro abitato;
- 6) altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei all'Amministrazione Comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti;
- 7) autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Nel caso in cui il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo, per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

### **Art. 33**

#### **Elaborati tecnici da presentare per l'istanza di concessione**

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

I disegni debbono essere a semplice tratto. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni e nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

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

Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice copia (legate secondo il formato UNI A4 mm. 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di concessione;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/dei progettista/i e del/dei direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calculatore delle strutture.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

1) corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato. Detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportunità colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana la corografia può essere in scala 1:10.000;

2) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti;

3) planimetria aggiornata della zona (stato di fatto), in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:

- orientamento e toponomastica;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto), con relativa caratterizzazione tecnica;
- ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
- le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
- i distacchi da confini di proprietà e da strade;
- lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere);

4) planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:

- a) andamento altimetrico dell'area;
- b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
- c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
- d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
  - indicazione del tipo di recinzione;
  - indicazione della nuova vegetazione;
  - indicazione degli elementi di arredo;
  - indicazione delle pavimentazioni;
  - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
  - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
- e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte;

5) sezioni e profili del terreno in scala adeguata;

6) planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente;

a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:

- dell'acqua;
- dell'energia elettrica;
- del gas;
- del telefono;

- della pubblica illuminazione;
  - dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;
- b) le opere eventualmente già esistenti.

Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione;

7) piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture.

Le piante devono indicare:

- la dimensione complessiva dell'opera;
- la destinazione d'uso dei locali;
- le relative misure lineari e di superficie netta;
- i vani scale;
- i vani ascensore;
- l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
- le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
- lo spessore delle pareti;
- la dimensione e i materiali delle strutture portanti.

Nella pianta delle coperture vanno indicati:

- i materiali e i sistemi strutturali adottati;
- i manti di copertura;
- le pendenze;
- le gronde;
- i camini;
- i lucernari;
- i volumi tecnici.

Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso;

8) sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:

- le altezze nette dei piani;
- lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
- l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
- l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
- le altezze complessive delle fronti.

9) prospetti in numero sufficiente (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:

- le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
- le aperture e relativi sistemi di chiusura;
- i rivestimenti;
- scarichi e pluviali se in vista;
- balaustre, cornicioni e gronde;
- altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;

10) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art. 14 D.P.R. 1052/1977);

11) documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L.N. 10/1991;

12) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo;

13) relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:

- dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
- delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);



- delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
- delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
- delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
- la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
- l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
- le quantità di acqua utilizzata e la relativa fonte di approvvigionamento.

Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:

- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
  - superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
  - superficie fondiaria del lotto (Sf);
  - superficie coperta (Sc) dal manufatto edilizio;
  - superficie utile (Su) e volume (Vc) del manufatto edilizio;
  - superficie utile abitabile (Sau);
  - superficie non residenziale (Snr);
  - superficie complessiva (Sc);
  - superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche (Sat);
  - distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);
  - indici di fabbricabilità fondiaria (If) e/o di utilizzazione (Uf);
  - superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies L. 1150/1942 e L. 122/89 );
  - superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
  - superficie delle aree destinate alla viabilità;
  - superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
  - altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
  - numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
  - numero delle unità abitative;
- 14) eventuali particolari in scala 1:50 - 1:20 - 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato;
- 15) eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica;
- 16) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 17) eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
- planivolumetrici;
  - assonometrie;

- prospettive;
- plastici;
- prove colori, ecc.;

18) relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Detto allegato è obbligatorio:

- per le opere di cui al terzo comma dell' art. 1 e al quarto dell' art. 4 della legge 1684/1962;
- per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
- in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda;

19) schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 6 e 8 della legge n.10/1977): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/'78);

20) prospetto dimostrativo del "volume totale edificato" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

21. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui al sopra citato Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli individuati nel PRG come edifici con caratteristiche storiche e architettoniche di particolare pregio e a quelli con caratteri storici di pregio negli elementi di finitura delle facciate e con rimaneggiamenti interni.

L'inosservanza dell'obbligo di cui al presente comma comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

22. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere idonee soluzioni per l'alloggiamento delle unità esterne delle pompe di calore *e serbatoi per la riserva idrica*, in modo da risultare schermate da elementi architettonici in un disegno armonico dell'intera facciata, finalizzate al decoro dell'edificio.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso attuali, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici, aperti al pubblico, deve essere prodotto apposito allegato grafico-illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il rilascio della concessione edilizia da parte del Capo Settore Responsabile per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica in fase istruttoria che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell' art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali).

## **Art. 34**

### **Istruttoria preliminare dei progetti ed eventuale documentazione integrativa**

L'Ufficio Comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Capo Settore Responsabile comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per l'istruttoria

Le integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni per il responso sulla concessione decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Il richiedente ha tempo 75 giorni, a partire dalla comunicazione, per integrare la pratica, se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.

Il responsabile del procedimento entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola al Capo Settore Responsabile per l'espressione del parere di competenza

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro settantacinque giorni (a decorrere dalla data di eventuale integrazione) dal ricevimento dell'istanza, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

In caso di silenzio assenso, ex art. 2 della L.R. n. 17/94, il titolare della concessione assentita può iniziare i lavori dandone comunicazione al Capo Settore Responsabile, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati, in via provvisoria, in base alla perizia redatta dal progettista, allegata alla stessa comunicazione.

Inoltre, in caso di silenzio-assenso, gli Uffici e gli Organi comunali, devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione entro trenta giorni dalla comunicazione di inizio lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti richiesti per il rilascio della concessione, il Capo Settore Responsabile provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative.

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione urbanistico-edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

### **Art. 35**

#### **Aspetti procedurali, pubblicazione, rilascio e notifica della concessione**

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna da parte del richiedente di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge n° 10/77 ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per professionisti;
- eventuali atti d'obbligo prescritti dal regolamento edilizio o dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico o della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- eventuali nulla-osta di Enti preposti alla tutela di vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali e delle cose di interesse artistico e storico;
- ricevuta di avvenuto deposito, del progetto strutturale, all'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 32 L.r. 7/2003, dell'art. 17 della Legge 02.02.1974, n° 64, e dell'art. 4 della legge n° 1086 del 05.11.1971;

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della L. n.10/77 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della legge per l'edilizia convenzionata.

Nei casi previsti dalla legge in cui la concessione è onerosa, il contributo da corrispondere si compone di due quote: una commisurata all'incidenza del costo di urbanizzazione ed una commisurata al costo di costruzione dell'opera (artt. 5-6 legge n°10/77).

La quota di contributo commisurata al costo delle opere di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione o in massimo quattro rate semestrali secondo le garanzie e le modalità stabilite dal Comune; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (art. 11 legge n°10/77).

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere (art. 11 legge n°10/77).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza di spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 8 della legge n° 10/77; nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota predetta. In tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per le esecuzioni delle opere medesime (art. 7 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 10 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art. 10 legge n° 10/77).

Qualora le destinazioni d'uso delle opere non residenziali-industriali, artigianali, turistiche, indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 9 lettera a) legge n° 10/77, vengano comunque modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 10 legge n° 10/77).

Il Capo Settore Responsabile, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego.

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

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia il titolare è tenuto a costituire a favore del Comune, in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'art. 40 della L.R. n.19/72, nell'art. 31 della L.R. n. 21/73 e nell'art. 2 della L. n. 122/89, vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo. Con lo stesso atto deve essere vincolata ad inedificabilità l'area dalla quale è stata tratta la cubatura.

Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione. Decorso tale termine occorre presentare nuova istanza. Copia della concessione, nei casi previsti dalla legge, deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia e secondo le disposizioni vigenti deve essere pubblicata presso gli uffici comunali, cosicché chiunque possa prenderne visione.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall' art.7 della L. n. 10/1977, debbono essere trascritti, a cura dell' Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia

le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizione esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 15/91.

### **Art. 36**

#### **Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia**

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa (art. 36 L.R.71/78).

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Capo Settore Responsabile, accertatane la legittimità, provvede ad effettuare la voltura dell'atto concessorio.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano, in alcun modo, i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalmente ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Per accertare l'inizio dei lavori, autorizzati con la concessione edilizia, occorre che l'attività svolta abbia una rilevanza tecnica che possa essere valutata, in relazione all'opera autorizzata, come comportamento che dimostri concretamente l'intenzione di realizzare l'opera stessa.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Capo Settore Responsabile in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive. Quando entro i termini suddetti i lavori non siano 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'abitabilità o agibilità. E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione dal Capo Settore Responsabile, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia in più esercizi finanziari. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;

c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

#### **Art. 37**

##### **Deroghe**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 16 legge 6/8/967 n. 765) nei casi di edifici ed impianti pubblici e comunque di interesse pubblico, il Capo Settore Responsabile, previo nulla-osta dell'ARTA, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscano varianti allo strumento urbanistico.

#### **Art. 38**

##### **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, all'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

#### **Art. 39**

##### **Controllo partecipativo**

Ai sensi dell' art. 37 della L.R. n.71/78, chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie. L'Amministrazione è tenuta, 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 quindici giorni all'Albo del Comune e sul sito internet istituzionale.

#### **Art. 40**

##### **L'autorizzazione: domanda, documentazione, validità e rinnovo**

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle LL. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, o vincolate dal P.R.G. devono essere allegati, dai richiedenti, i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

L'istanza per l'autorizzazione del Capo Settore Responsabile ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Capo Settore Responsabile non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori, dando comunicazione al Capo Settore Responsabile del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/77.

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui ai precedenti comma, deve presentare al Capo Settore Responsabile domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Capo Settore Responsabile le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Capo Settore Responsabile, sentiti il Tecnico comunale e il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera, oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- almeno una sezione verticale, quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- ove il caso, deve essere indicato sulla documentazione il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

In particolare:

- a) L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico comunale e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plus-valore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Capo Settore Responsabile può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione urbanistico-edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o «case mobili») se non nelle aree eventualmente destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

- b) I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive, ma sempre ché, a giudizio del Capo Settore Responsabile e sentiti il Tecnico comunale e il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Capo Settore Responsabile può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

c) L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Capo Settore Responsabile, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Capo Settore Responsabile, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

Il Capo Settore Responsabile può, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Capo Settore Responsabile può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni a garantire la stabilità.

d) L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Capo Settore Responsabile, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

e) La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Capo Settore Responsabile, sentito il parere del Tecnico comunale e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* ed è consentita nelle zone eventualmente destinate a tale scopo nel P.R.G..

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.



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

f) La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

- consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Capo Settore Responsabile, sentito il Tecnico comunale e il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo.

g) I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

h) L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Capo Settore Responsabile, , è sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

i) Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Capo Settore Responsabile, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per il rinnovo delle autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare apposita domanda diretta al Capo Settore Responsabile, il quale può accordarlo anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre ché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati o che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

1) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;

2) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

## **Art. 41**

### **La comunicazione al Capo Settore Responsabile e la relazione tecnica**

La comunicazione al Capo Settore Responsabile, ex articolo 9 della L.R. 37/85, da presentarsi a firma del proprietario o di aventi titolo deve contenere oltre ai dati anagrafici e il domicilio di chi presenta la domanda, nonché l'indicazione dell'immobile su cui eseguire le opere, la dichiarazione da parte dello stesso che :

- le opere da eseguire rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica di cui all'art. 9 della L.R. 37/85;

- le opere eseguite saranno esattamente quelle descritte nella relazione tecnica di accompagnamento alla domanda;

- l'immobile non risulta vincolato ai sensi delle leggi n. 1497/39 e n. 1089/39, e successive modifiche ed integrazioni, né dalle prescrizioni del piano regolatore o da altri vincoli.

Nella relazione tecnica di accompagnamento alla comunicazione deve essere specificato:

- nome, cognome e numero di iscrizione all'Albo del professionista incaricato;
- nome e cognome del committente ;
- l'individuazione dell'immobile oggetto delle opere;
- la descrizione dettagliata dei lavori da svolgere;
- l'attestazione che i lavori da svolgere non comportano modifiche della sagoma della costruzione, non determinano aumento di superficie utile nè del numero di unità immobiliari, non comportano mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, non recano pregiudizio alla staticità dell'immobile, non alterano la struttura portante e rispettano le vigenti norme igienico sanitarie e di sicurezza;
- nel caso di immobili di cui alla lettera a) del D.M. n.1444 del '68, attestazione che i lavori da svolgere rispettano le originarie caratteristiche costruttive.

Per gli immobili con vincolo soggettivo, ex L. n. 1497/'39, e con vincolo monumentale ex L. n. 1089/'39, e successive modifiche ed integrazioni, è necessario acquisire preventivamente il parere della Soprintendenza da allegare alla suddetta comunicazione.

### **TITOLO III - Atti dovuti e procedure amministrative**

#### **CAPO IV**

#### **Agibilità**

##### **Art. 42**

##### **Procedure, domanda e documentazione per l'agibilità**

Il titolare della concessione ad edificare o della autorizzazione alla esecuzione di opere, per ottenere l'agibilità deve fare domanda esplicita al Capo Settore Responsabile, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, redatta su carta da bollo e consegnata, insieme ad eventuali elaborati richiesti o mediante deposito diretto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale o mediante spedizione con raccomandata A.R.

Nel caso di deposito diretto, l'interessato dovrà richiedere una ricevuta intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero di protocollo e la data di ricevimento. Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento verrà effettuata la visita di controllo da parte di un membro dell'ufficio tecnico comunale e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*.

- l'Ufficio Tecnico Comunale per verificare la corrispondenza tra le opere autorizzate e le opere eseguite;
- il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* per verificare che i locali e gli impianti rispondono alle norme igieniche vigenti.

Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore, devono essere avvertiti a mezzo raccomandata e possono essere presenti.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche, ed in rapporto alla conformità e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Capo Settore Responsabile rilascerà la dichiarazione di agibilità, che avrà efficacia dopo tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati. Le autorizzazioni di agibilità vengono rilasciate dal Capo Settore Responsabile, entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

La dichiarazione di agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale. Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall' art. 15

della legge 28/1/1977 n.10, la dichiarazione non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto, in tutto o in parte, a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

La dichiarazione di agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche, intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

Il Capo Settore Responsabile entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato, avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Capo Settore Responsabile notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

La dichiarazione di agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità è subordinato alla "certificazione di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zone sismiche" che deve essere emessa dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della L.02/02/'74 n. 64.

E' prescritto l'obbligo del rispetto del D.P.R. 22.04.1994, n° 425 che prevede, fra l'altro, come adempimenti necessari, la presentazione della avvenuta denuncia al N.C.E.U., la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge n° 46/90, il rispetto alla Legge n° 373/76 e successive modifiche ed integrazioni, sul risparmio energetico. Inoltre, ai sensi della L.R. 15.05.1986, n° 27, è necessario che prima del rilascio dell'autorizzazione di agibilità, gli immobili siano regolarmente autorizzati allo scarico dei reflui.

Per gli immobili con destinazione d'uso residenziale, si applicano le disposizioni e le procedure previste dall'articolo 3 della L.R. n° 17 del 31/05/'94.

### **TITOLO III - Atti dovuti e procedure amministrative**

#### **CAPO V**

#### **Destinazioni d'uso e varianti**

##### **Art. 43**

##### **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non rumorose con esclusione delle attività nocive o comunque moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita così come definito dalle norme sul commercio parte integrante del P.R.G., attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 200 per unità produttiva (a condizione che siano dotati di posteggi propri, proporzionati alle dimensioni dell'attività).

Le attività di cui al punto a) sono ammesse nell'ambito urbano solo se il P.R.G. attraverso una apposita destinazione d'uso ne esplicita la localizzazione;

b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza;

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industrie inquinanti, rumorose o comunque moleste, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

#### **Art. 44**

##### **Varianti della destinazione d'uso**

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari.

È sempre consentita la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale, in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo. Ove consentita, è autorizzata dal Capo Settore Responsabile previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, successivamente abrogato dall'art. 4 della Legge 04.12.1994, n° 493, e sostituito dall'art. 9 del D.L. n° 495 del 24.9.1996.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

#### **Art. 45**

##### **Varianti al progetto approvato o in corso d'opera**

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Capo Settore Responsabile, in merito alla variante, non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Capo Settore Responsabile sul progetto di variante, entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modifichino la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Capo Settore Responsabile non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Capo Settore Responsabile del loro inizio.

Per le varianti in corso d'opera riguardanti edifici sottoposti a vincolo monumentale, ex L. n. 1089/39 e s.m.i., è necessario acquisire il preventivo parere della Soprintendenza. Per quelle riguardanti gli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, ex L. 1497/39 e s.m.i., è necessario acquisire il preventivo parere della Soprintendenza soltanto per le opere che comportano variazioni dell'aspetto esteriore dell'edificio.

### **TITOLO III - Atti dovuti e procedure amministrative**

#### **CAPO VI**

##### **Strumenti attuativi**

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

###### **L'autorizzazione e gli elaborati tecnici per i piani di lottizzazione**

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Capo Settore Responsabile con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:

1) relazione tecnica illustrativa (pur non essendo richiesta dalla legge) delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

– la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;

– la destinazione d'uso dell'intervento;

– l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;

– i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi, ecc.);

– la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

– i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);

– la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;

2) planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000;

3) estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento, devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

4) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri.

In essa devono essere indicati:

- eventuali servitù esistenti;
- vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive, ecc.);
- vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
- la toponomastica e l'orientamento;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
- la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
- la vegetazione esistente;

5) planivolumetrico di progetto su base aereofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche;

6) planimetria in scala non inferiore a 1:200, e solo in casi particolari (grossi interventi che raffigurano ampi spazi), non inferiore a 1:500, disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora, nonché del relativo sesto di impianto;
- ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
- localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
- indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti, ecc..;
- ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
- gli edifici destinati a demolizione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù, (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi;

7) profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti;

- la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna, con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
- le sezioni tipo delle sedi stradali;
- i tipi di alberature;
- le tipologie edilizie da realizzare;

8) progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione) nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti;

9) descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano, con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;

10) le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:

- superficie catastale delle ditte;
- superficie reale, se diversa dalla precedente;
- superficie territoriale di zona omogenea;
- superficie territoriale dell'area di intervento;
- superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
- superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
- abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
- tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
- destinazioni d'uso ammesse;
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- tipologie di vegetazione;
- materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
- tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.

11) quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.

12) relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati. Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i, della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati. Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato, appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa ;
- b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
- c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante/i devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici tecnici comunali;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano.

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

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

#### **Art. 47**

##### **Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Capo Settore Responsabile, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, deve essere rilasciato dal Capo Settore Responsabile entro il termine perentorio di venti giorni dalla



presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve essere corredata da valido estratto di mappa dell'area, rilasciato dall'Agenzia del Territorio, o da un tecnico abilitato alla professione, attestante che costituisce copia conforme a quello depositato alla suddetta Agenzia, e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da documentazione grafica con i seguenti elementi:

- individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
- copia della scheda progettuale relativa all'area, se formulata nello strumento urbanistico, e eventuali prescrizioni discendenti da Piani di settore o da altri piani attuativi del P.R.G., se presenti per l'area in oggetto;
- riferimento agli articoli delle norme di attuazione riguardanti i «Criteri generali per l'attuazione delle norme»;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli e servitù.

Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Capo Settore Responsabile.

## **TITOLO IV - Esecuzione e controllo delle opere**

### **CAPO I**

#### **Procedure, controlli e regole per il cantiere**

##### **Art. 48**

##### **Richiesta e consegna dei punti fissi e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Capo Settore Responsabile la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite da personale del Comune, coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori, ma sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di picchettatura sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori, salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi è redatto verbale in doppia copia che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica.

Entro 15 giorni dalla richiesta, l'U.T.C. deve indicare al proprietario il giorno e l'ora in cui avverrà il sopralluogo. Il proprietario è tenuto a fare trovare il piano di campagna sgombero, pulito e libero da sterpaglie, ma non può effettuare movimenti di terra o altre opere che alterino la superficie e la morfologia del luogo.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

##### **Art. 49**

##### **Inizio dei Lavori**

L'inizio dei lavori è subordinato al deposito del progetto strutturale all'ufficio del Genio Civile, a norma dell'art- 32 della L.R. 7/2003 , della legge 2/2/1974 n. 64 e della L.R. 15/11/1982 n. 135 e alla presentazione del Documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) dell'impresa esecutrice dei lavori.

L'inizio dei lavori è altresì subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi (vedi art. 48).

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata A.R., al Capo Settore Responsabile e all'Ufficio Tecnico comunale.

Il concessionario deve inoltre munirsi di tutti i nulla-osta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o enti pubblici diversi.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Regione. Copia dei calcoli e del progetto, vistata dalla Regione, è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori, se prima non sia stato da lui comunicato al Capo Settore Responsabile il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Capo Settore Responsabile entro 8 giorni. In caso di sostituzione del direttore dei

lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Capo Settore Responsabile con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

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

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Capo Settore Responsabile, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Capo Settore Responsabile può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al Capo Settore Responsabile della ripresa dei lavori.

#### **Art. 50**

#### **Controllo sull'esecuzione dei lavori, vigilanza sulle costruzioni, provvedimenti del Capo Settore Responsabile e sanzioni**

Il Capo Settore Responsabile esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

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

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Il Capo Settore Responsabile ordina la sospensione dei lavori, quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Capo Settore Responsabile la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia, se entro un mese dalla sua notificazione il Capo Settore Responsabile non abbia notificato, i provvedimenti definitivi.

Qualora il Capo Settore Responsabile sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Il Capo Settore Responsabile applica le sanzioni previste dalla legge 28 gennaio 1977 n.10, in caso di opere eseguite in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità delle stesse, indipendentemente dal fatto che il magistrato penale sia stato avvertito della cognizione del fatto.

Qualora le infrastrutture si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali o regionali, il Capo Settore Responsabile informa il Ministero dei Lavori Pubblici o la Regione.

Il Capo Settore Responsabile provvede, alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

A maggior dettaglio si specifica quanto segue:

I provvedimenti del Capo Settore Responsabile possono essere:

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato con specifica ordinanza:
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
  - c) nei casi previsti ai punti a) e b), quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
  - d) in caso di annullamento della concessione;
  - e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;
- 2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;
- 3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Capo Settore Responsabile vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Capo Settore Responsabile può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

5) la sanzione pecuniaria:

- a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino. La valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
- b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali. La sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Capo Settore Responsabile ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici, aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Le violazioni delle norme del presente Regolamento sono soggette alle conseguenze amministrative di cui agli articoli 871 e 872 del Codice Civile.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'Art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27/07/1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli, e salvo che il fatto non costituisca più grave reato, per :

- l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile;
- l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione edilizia;
- l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione;
- la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione;
- l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni,

si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 3% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

Esecuzioni d'ufficio.

Il Capo Settore Responsabile ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori relativi a concessione edilizia;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti, degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Capo Settore Responsabile diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Capo Settore Responsabile procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

#### **Art. 51**

##### **Ultimazione dei lavori e dichiarazione di agibilità**

Il proprietario, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando formulario di consegna alla discarica autorizzata con relativa fattura degli inerti e chiedendo la visita del Tecnico del Comune e del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* per il rilascio della dichiarazione di agibilità secondo le procedure di cui all'articolo 42 del presente regolamento.

La mancata richiesta di autorizzazione di agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

**PARTE SECONDA**

**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

## INDICE della parte seconda

### Parte Seconda **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **TITOLO I DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDIFICATORIA**

CAPO I	Progettazione delle opere	
art.52	Definizione dei parametri urbanistici	p.58
1	Superficie territoriale (St)	p.58
2	Superficie fondiaria (Sf)	p.58
3	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	p.58
4	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	p.58
5	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	p.58
6	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	p.58
7	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)	p.58
8	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Su2)	p.58
9	Volume costruibile (Vc)	p.59
10	Superficie utile lorda (Su)	p.59
11	Servizi e accessori	p.60
12	Superficie utile abitabile (Sau)	p.60
13	Superficie non residenziale (Snr)	p.60
14	Superficie complessiva (Sco)	p.61
15	Superficie coperta (Sc)	p.61
16	Rapporto massimo di copertura (Rc)	p.61
17	Superficie minima di intervento (Sm)	p.61
18	Area edificabile (Ae)	p.61
19	Altezza delle fronti (Hf)	p.61
20	Altezza del fabbricato (H)	p.62
21	Altezza virtuale (K)	p.62
22	Numero dei piani (N)	p.62
23	Piani fuori terra	p.62
24	Lunghezza massima delle fronti (Lm)	p.62
25	Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat)	p.62
26	Area di insediamento (Ai)	p.63
27	Indice di visuale libera (VI)	p.63
28	Volumi tecnici	p.63
29	Spazi interni agli edifici	p.64
30	Indice di piantumazione	p.64
31	Mansarde	p.64
32	Seminterrati	p.64
33	Piani cantinati	p.65
34	Posizione degli edifici	p.65
35	Ambito di intervento	p.65
36	Isolato	p.65
37	Unità edilizia	p.65
38	Abitazione, vano, stanza	p.65
39	Sistema architettonico	p.66
40	Parte di un edificio	p.66
41	Elemento di un edificio	p.66
42	Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (Df)	p.66



	43	Distacco dai confini e dal ciglio stradale	p.66
	44	Costruzione	p.67
	45	Sopraelevazione	p.67
	46	Ampliamento	p.67
	47	Ricostruzione	p.67
art.53		Norme Morfologiche: decoro e forma dello spazio urbano	
	1	Arredo urbano	p.67
	2	Arredo dei parcheggi pubblici	p.68
	3	Edicole votive	p.69
	4	Spazi interni agli edifici	p.69
	5	Sistemazione di marciapiedi, muretti e recinzioni	p.70
	6	Numeri civici e tabelle stradali	p.70
	7	Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche, antenne TV	p.70
	8	Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale	p.70
	9	Aspetto dei paramenti murari esterni	p.71
	10	Aggetti e sporgenze	p.71
	11	Uso dei distacchi tra i fabbricati	p.72
	12	Accesso dei veicoli dallo spazio di pertinenza delle Costruzioni	p.72
art.54		Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie: norme riguardanti l'abbattimento delle "barriere architettoniche" L. 09/01/89 n°13.	
	1	Oggetto delle norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"	p.72
	2	Percorsi pedonali e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	p.73
	3	Parcheggi Pubblici	p.74
	4	Accessi	p.74
	5	Pattaforma di distribuzione	p.75
	6	Scale e rampe	p.75
	7	Ascensori	p.76
	8	Corridoi e passaggi, porte e pavimenti	p.77
	9	Locali igienici	p.78
	10	Apparecchi elettrici di comando e segnalazione. Impianti telefonici.	p.79
	11	Sale e luoghi per riunione e spettacoli	p.80
art.55		Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti	
	1	Oggetto e applicazione delle norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti	p.80
	2	Requisiti di salubrità dei terreni edificabili	p.80
	3	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	p.81
	4	Classificazione delle acque e disciplina degli scarichi	p.82
	5	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	p.82
	6	Requisiti termici e igrotermici	p.83
	7	Requisiti illuminotecnici	p.84
	8	Requisiti acustici	p.84
	9	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	p.85
	10	Requisiti energetici ed ecologici	p.85
	11	Requisiti relativi alla fruibilità	p.85

12	Norme valide per tutti i locali agibili e/o abitabili	p.86
13	Piani interrati	p.86
14	Piani seminterrati	p.86
15	Piani terreni	p.87
16	Piani sottotetto, soffitti inclinati e soppalchi	p.87
17	Servizi igienici	p.88
18	Scale	p.88
19	Volumi tecnici	p.88
20	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	p.88
21	Pozzi,vasche e cisterne per acqua potabile	p.89
22	Uso di discariche e di acque pubbliche	p.90
23	Impianti per lavorazioni insalubri	p.90
art.56	Norme per le strutture e la sicurezza	
1	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	p.90
2	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	p.90
3	Requisiti relativi alla sicurezza	p.91
art.57	Norme per le aree scoperte	
1	Interventi relativi ad aree scoperte	p.91
2	Parcheggi privati di superficie	p.92
CAPO II	Esecuzione delle opere e disciplina del cantiere	
art.58	Disciplina generale del cantiere di costruzione	p.92
art.59	Strutture provvisorie sull'area di cantiere	p.93
art.60	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici nella fase di esecuzione delle opere	p.93
art.61	Occupazione, uso e ripristino di : suolo, spazi e servizi pubblici	p.93
art.62	Norme per gli scavi e cautele da osservare per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	p.94
art.63	Garanzia della pubblica incolumità	p.94
CAPO III	Manutenzione di fabbricati, aree ed elementi di pertinenza	
art.64	Aspetto e manutenzione degli edifici	p.94
art.65	Manutenzione delle aree scoperte	p.94

## **TITOLO II DISCIPLINA DELL'ATTIVITA EDIFICATORIA: NORME INTEGRATIVE PER IL CENTRO STORICO**

CAPO I	Regole architettoniche e tecniche generali	
art.66	Integrazione alle categorie d'intervento	p.95
art.67	Paramenti esterni: indicazioni generali	p.95
art.68	Interventi: indicazioni generali	p.95
art.69	Coperture: indicazioni generali	p.95
art.70	Adeguamento delle strutture al rischio sismico	p.96
CAPO II	Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie	
art.71	Basamenti	p.96
art.72	Cantonali, lesene, cornicioni	p.96
art.73	Porte di ingresso e portoni	p.97
art.74	Finestre	p.97
art.75	Balconi, mensole e ringhiere	p.97
art.76	Infissi	p.97
art.77	Murature, intonaci e colori	p.98

art.78 Sopraelevazioni	p.98
art.79 Manomissioni, ruderi e ricostruzioni	p.98

CAPO III Arredo urbano

art.80 Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere	p.99
art.81 Colore degli intonaci dei paramenti murari	p.99
art.82 Illuminazione	p.99
art.83 Insegne dei negozi	p.100
art.84 Oggetti ed elementi di arredo	p.100

**TITOLO III DISCIPLINA DELL'ATTIVITA EDIFICATORIA:  
NORME INTEGRATIVE PER LE COSTRUZIONI RURALI**

CAPO I Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e morfologiche

art.85 Norme igieniche per le costruzioni rurali	
1 Abitazioni	p.100
2 Stalle	p.101
art.86 Impianto di riscaldamento ed acqua calda	p.101
art.87 Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	p.102
art.88 Concimaie	p.102

## **TITOLO I - Disciplina generale dell'attività edificatoria**

### **CAPO I**

#### **Progettazione delle opere**

##### **Art. 52**

##### **Definizione dei parametri urbanistici**

###### **1) - Superficie territoriale (St)**

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area di esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume, e/o la superficie utile, realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale,., vanno ricavate:

- superficie fondiaria;
  - viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.
- secondo le prescrizioni e le N.T.A. del P.R.G.

###### **2) - Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

###### **3) - Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

###### **4) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Su) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa

###### **5) - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

È il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

###### **6) - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Su) e la superficie fondiaria (Sf)

###### **7) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)**

Per «superficie per opere di urbanizzazione primaria» si intendono le aree destinate a:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- spazi di verde attrezzati;
- spazi destinati ai servizi tecnologici.

###### **8) - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2)**

Tale superficie comprende tutte le aree riservate e/o da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

#### 9) - Volume costruibile (Vc)

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie del lotto pertinente e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale medesimo.

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, nei casi di seguito riportati, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

In particolare, per i piani interrati e seminterrati:

a) è considerato volume utile la parte fuori terra dei piani interrati o seminterrati eccedente i ml 1,30, destinati a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, magazzini, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi ;

b) è considerato volume utile tutta la parte fuori terra dei piani interrati o seminterrati destinati a uffici, laboratori artigianali, attività produttive commerciali;

c) è considerato volume utile, nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, come pure nei casi di strade a quote diverse, quello fuori terra e con i criteri di cui alle superiori lettere a) e b), avente come altezza di riferimento la media delle altezze tra la quota campagna e la quota del solaio di piano seminterrato;

In particolare, per le mansarde e i sottotetti:

d) è considerato volume utile nelle mansarde e nei sottotetti abitabili, con copertura a tetto inclinato avente altezza media utile pari a ml. 2,70 con un minimo di ml 2,40, quello avente l'altezza riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi il 35% e il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50; qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo;

e) non è considerato ai fini del calcolo del volume utile quello delle mansarde e dei sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc.); anche in questo caso l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde, come già detto, non superi il 35% e il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50; qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo e i locali vengono inclusi nel calcolo del volume del fabbricato.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i servizi e accessori, gli spazi interni agli edifici, i volumi tecnici, logge con profondità dal filo fabbricato, inferiore o pari a ml 2,40, le verande ed i porticati con profondità massima di ml 2,40 e con una superficie coperta massima pari al 25% dell'abitazione, *sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati comunque dimensionati pubblici o di uso pubblico, costituiti a seguito di apposito atto di convenzionamento.*"

#### 10) - Superficie utile lorda (Su)

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);

b) dei balconi e terrazze scoperte, dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 2.40 misurata dal filo esterno della fronte, delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 2.40.

#### **11) Servizi e accessori**

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile e del volume del fabbricato:

a) le cantine con le limitazioni di cui al superiore punto 9);

b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore al 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;

c) i locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine idriche, cabine elettriche, locali motore ascensore, centrali termiche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);

d) i piani interrati e i piani seminterrati di cui al superiore punto 9);

La destinazione di parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità.

e) vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06//1989 n. 236;

f) androni d'ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

#### **12) - Superficie utile abitabile (Sau)**

La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, compresa la superficie degli armadi a muro e misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi. La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

#### **13) - Superficie non residenziale (Snr)**

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani porte e finestre.

**14) - Superficie complessiva (Sco)**

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ( $Sco = Sua + 60\% Snr$ ). La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. della legge 10/1977.

**15) - Superficie coperta (Sc)**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

**16) - Rapporto massimo di copertura (Rc)**

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

**17) - Superficie minima di intervento (Sm)**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

**18) - Area edificabile (Ae)**

È la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia. Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale. Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'amministrazione comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sotto-edificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'amministrazione comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

**19) - Altezza delle fronti (Hf)**

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre ché l'inclinazione delle falde non superi il 35% e il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi il

35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

**20) - Altezza del fabbricato (H)**

Misura l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf); sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, come pure nei casi di strade a quote diverse, l'altezza massima consentita è la media delle altezze delle varie fronti.

**21) - Altezza virtuale (K)**

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio. L'altezza virtuale risulta, quindi, direttamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della legge 457/1978.

**22) - Numero dei piani (N)**

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

**23) - Piani fuori terra**

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna.

L'altezza minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 2,95. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima utile di m. 2,55.

Nelle zone A di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigiani, attività commerciali, luoghi di riunione a uso pubblico, nel rispetto delle norme di igiene, è ammessa un'altezza utile netta di mt 3,00.

**24) - Lunghezza massima delle fronti (Lm)**

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, con esclusione di sporgenze che abbiano esclusivamente funzione ornamentale.

**25) - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat)**

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori. La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a



tale costo, contribuito da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977. Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

#### **26) - Area di insediamento (Ai)**

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, di delimitazione o dal confine di proprietà. L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contribuito da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

#### **27) - Indice di visuale libera (VI)**

L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a 5,00 m; solo nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti. Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

- nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto: in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alle sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci. Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-window e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono. Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

#### **28) - Volumi tecnici**

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili.

Costituisce volume tecnico:

- il rialzo degli edifici rispetto al piano di campagna, nel caso di assenza di piani interrati e seminterrati, fino ad un'altezza massima di ml. 1,30 oltre il quale l'eventuale eccedenza è considerata volume utile;
- il rialzo dei pavimenti dei locali per aerazione o per consentire l'alloggio di impiantistica tecnologica e/o di condizionamento;
- i controsoffitti per consentire l'alloggio di impiantistica tecnologica e/o di condizionamento.

Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini.

### **29) - Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici, esclusi dal calcolo volumetrico, si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

a) patio: si intende lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

b) 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 14,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

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

d) cortile: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00.

### **30) - Indice di piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

(indice di piantumazione = numero di piante)

100 mq

### **31) - Mansarde**

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più. Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc.).

### **32) - Seminterrati**

I piani semicantinati possono essere utilizzati a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, magazzini, depositi e uffici, laboratori artigianali, attività produttive commerciali nel rispetto della normativa vigente e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati come al superiore punto 9).

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempre ché non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Per i piani seminterrati, aventi le superiori caratteristiche, destinati ad abitazione il volume va computato per la parte fuori terra, rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato

### **33) - Piani cantinati**

I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che rispettino le norme del Regolamento Edilizio (igienico-sanitarie, per gli impianti, ecc...).

I piani cantinati non possono essere destinati a residenza; possono essere utilizzati a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, magazzini, depositi e uffici, laboratori artigianali, attività produttive commerciali nel rispetto della normativa vigente e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati come al superiore punto 9).

Nei piani cantinati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempre ch  non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

### **34) - Posizione degli edifici**

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici   prescrittiva; pu  essere variata, senza che ci  costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermi restando gli allineamenti principali gi  approvati. La sagoma geometrica di una costruzione   il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed   formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

### **35) - Ambito di intervento**

Si definisce "ambito di intervento" una parte del territorio dove   necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

### **36) - Isolato**

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile o edificato circondato dagli spazi pubblici esistenti o indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

### **37) - Unit  edilizia**

S'intende per "unit  edilizia" l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se si presenta con modifiche o superfetazioni, che ha pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che pu  o non contenere pi  unit  immobiliari.

L'unit  edilizia   definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

a) unit  di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucaure, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni);

b) unit  di volume (allineamento dei tetti, omogeneit  complessiva dell'altezza e della profondit  del corpo di fabbrica);

c) unit  di servizio (almeno una rampa che serva uno o pi  alloggi dell'unit  edilizia quando essa contiene pi  unit  immobiliari o si sviluppa su pi  livelli).

### **38) - Abitazione, vano, stanza**

a) per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente su strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

b) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

- c) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- d) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

**39) - Sistema architettonico**

S'intende per "sistema architettonico" un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

- a) l'edificio a carattere monumentale;
- b) l'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;
- c) l'edificio singolo residenziale;
- d) l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

**40) - Parte di un edificio**

Si definisce "parte" ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative, ecc.).

**41) - Elemento di un edificio**

Si intende per "elemento" ogni corpo decorativo o strutturale, atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio (costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani, ecc..).

**42) - Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (DF)**

Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,20. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza..

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

**43) - Distacco dai confini e dal ciglio stradale**

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,20. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli

edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e sue successive modifiche (D.L. 30/4/92 n.285 e D.L. 10/9/93 n.360); per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

#### **44) - Costruzione**

Ai fini del presente regolamento per “costruzione” si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

#### **45) - Sopraelevazione**

Per “sopraelevazione” si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o di parte di essa.

#### **46) - Ampliamento**

Per “ampliamento” si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

#### **47) Ricostruzione**

Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, precedentemente demolita.

### **Art. 53**

#### **Norme morfologiche: decoro e forma dello spazio urbano**

##### **1) Arredo urbano**

L'inserimento di nuovi elementi di arredo quali, panchine, cestini porta-rifiuti, vasi, lampioni, parapetti, transenne, cabine telefoniche, ecc., nonché apparecchiature ripetitive a funzione prevalentemente tecnica, come tombini, grigliature, bocche antincendio, pali dell' energia elettrica, centraline telefoniche e l'impianto verde, deve qualificare e caratterizzare lo spazio urbano.

Questo insieme di elementi deve essere realizzato e previsto in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e non deve costituire disturbo e confusione visiva per una migliore fruizione.

È 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 richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o 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 rese necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Capo Settore Responsabile potrà ordinare la rimozione a loro spese.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Capo Settore Responsabile 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 dai marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

Dette costruzioni non devono, comunque essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni o similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti della abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Per le opere previste nel presente articolo, che modificano l'aspetto esteriore, nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge n° 1497/39 e s.m.i., è necessario acquisire il parere della Soprintendenza.

## 2) - Arredo dei parcheggi pubblici

Le aree destinate a parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni devono essere progettate e realizzate in conformità delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 54 del presente regolamento. Inoltre in generale devono avere le seguenti caratteristiche.

I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto. Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Le pavimentazioni delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta. Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con

produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli, nè devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto. Le aree destinate a parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni, devono essere progettate e realizzate in conformità delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 54 del presente regolamento

Per le opere previste nel presente articolo, che modificano l'aspetto esteriore, nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge n° 1497/39 e s.m.i., è necessario acquisire il parere della Soprintendenza.

### 3) - Edicole votive

Le edicole esistenti nel territorio comunale, in particolare quelle di più antica fattura vanno considerate patrimonio storico artistico, nonché elementi della tradizione votiva. Pertanto esse vanno conservate e se è il caso adeguatamente restaurate. È possibile la costruzione di nuove edicole previa presentazione di richiesta, con allegato progetto, al Capo Settore Responsabile.

### 4) - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come "cortile" o "patio" possono affacciare ambienti destinati ad abitazioni e lavoro.

Sono consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purché e siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica;
- b) la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberatura e tutte le rimanenti superfici siano regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati;
- c) la normale, condotta dal baricentro di ciascuna finestra di ambienti di abitazione, abbia comunque una dimensione libera non inferiore a m 10;
- d) siano accessibili da locali di uso comune;
- e) siano realizzate rientranze nei perimetri dei cortili solo quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso.

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 del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli edifici ad un solo piano e nelle case unifamiliari, anche se a schiera, è consentita la soluzione a patio interno. E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare aria e luce ai seguenti locali: servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici o di lavoro nonché di

- scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderia e stenditoi;
- stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

I cavedi, oltre alle caratteristiche stabilite dall'art. 53 sub 29, devono soddisfare alla condizione che la normale libera misurata da una finestra al muro opposto deve avere la seguente misura minima:

- m 3,00 per pareti opposte di altezza fino a m 12;
- m 3,50 per pareti opposte di altezza da m 12 a m 18;
- m 4,00 per pareti opposte di altezza oltre m 18.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come “chiostrine”, salve particolari prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Prescrizioni esecutive del P.R.G., possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle zone in cui é consentita la costruzione a confine possono essere realizzate chiostrine comuni a più proprietari, ferme restando le dimensioni date. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni delle nuove costruzioni devono essere accessibili da locali di uso comune.

**5) - Sistemazione di marciapiedi, muretti e recinzioni**

I muri sul filo stradale dovranno essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale non deperibile, per un'altezza non inferiore a ml. 1,50 dal piano viario. La parte sovrastante anche se non visibile dagli spazi pubblici, dovrà essere intonacata e colorata con tinte non offendenti la vista, assorbenti la luce e tali da non deturpare l'ambiente.

Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed armonizzare con l'ambiente circostante. Non sono ammesse reti metalliche se non per fondi rustici.

La costruzione di marciapiedi lungo edifici prospettanti spazi pubblici potrà eseguirsi soltanto in base ad apposita autorizzazione edilizia da richiedersi nelle forme stabilite nei precedenti articoli: i marciapiedi dovranno eseguirsi secondo i tipi e le modalità adottati dal Comune, e dovranno essere accessibili ai portatori di handicap ai sensi della L.09/01/1989 n°13 e D.M. 14/06/1989 n°236 (vedi art.54 del presente regolamento).

**6) - Numeri civici e tabelle stradali**

A tutti gli edifici è imposta la servitù dell'apposizione da parte della civica Amministrazione di numeri civici, targhe, tabelle stradali, il nome delle Vie e Piazze.

La apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe sono a norma di legge, a cura del Comune, con spesa a carico dei proprietari dei fabbricati (legge 24/12/'54 n.1228 e successivo regolamento di attuazione).

I proprietari degli edifici sono tenuti alla loro conservazione ed al ripristino quando siano danneggiati o distrutti per fatti a loro imputabili.

I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico ben visibile sulle mostre, vetrine e tabelle se occupano interamente la parete sulla quale va collocato.

**7) - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche, antenne TV**

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici, elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione, degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario. In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Negli edifici di nuova costruzione sulla cui copertura debbano installarsi antenne radio/televise, nel caso in cui gli utenti siano in numero maggiore di due, è prescritta la collocazione di una antenna unica condominiale. Per gli edifici esistenti il Capo Settore Responsabile ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

**8) - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale**

Nelle pareti esterne dei fabbricati 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.



Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra le unità edilizie.

Le canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, ecc...).

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

#### **9) - Aspetto dei paramenti murari esterni**

Nelle nuove costruzioni, 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.

Nella modificazione di edifici esistenti, gli interventi devono tendere ad assicurare:

– il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);

– il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);

– l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno o tinteggiati, ringhiere in ferro);

– l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in materiali moderni non adattati con tinteggiatura). Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Capo Settore Responsabile 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.

#### **10) - Aggetti e sporgenze**

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 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 marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è privata.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente alle seguenti condizioni:

- l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,00 dal piano di 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 devono sporgere dal filo del fabbricato non più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non oltre la larghezza del marciapiede.

Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto nelle strade di larghezza inferiore a m. 6.

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.

È consentita se obbligata da accentuata pendenza stradale la realizzazione di n. 2 gradini esterni ai fabbricati e che comunque non superino la metà della larghezza del marciapiede.

#### **11) - 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.

#### **12) - Accesso dei veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

L'accesso dei veicoli, dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni, è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minore traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;

b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m. e superiore a 6,50 m.;

b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- rampe antidrucciolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;

- tratti di piano, lunghi almeno ml. 3,50 e misurati dal ciglio stradale ed il punto d'inizio della livelletta inclinata. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere progettati e realizzati in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art.54 del presente regolamento.

### **Art. 54**

**Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie: norme riguardanti l'abbattimento delle "barriere architettoniche". (L.N del 9 gennaio 1989 n. 13)**

#### **1) - Oggetto delle norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"**

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

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

Il rilascio della concessione, ovvero dell'autorizzazione, da parte del Capo Settore Responsabile, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione urbanistico-edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionata alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

- Categoria A - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

- Categoria B - le norme di questa categoria, devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

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

## 2) - Percorsi pedonali

- Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;

c) un corrimano posto ad un'altezza di 0,80 m, e prolungato per 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

- Categoria B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

### 3) - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

- Categoria A - Al fine di agevolare il trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi un' adeguata percentuale di aree di parcheggio pari ad un minimo del 10% dei posti auto totali di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionate in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

Tali parcheggi riservati non devono distare comunque più di m 50 dall'accesso all'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura e la connessa zona di libero movimento del minorato devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche "zebre".

Le zone pedonali del parcheggio devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm con il piano carrabile.

- Categoria B - Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A tranne per quanto riguarda l'obbligo dell'inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

### 4) - Accessi

- Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90.

#### 5) - Piattaforma di distribuzione

- Categoria A - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

#### 6) - Scale e rampe

##### Scale

- Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale, per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalla piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;

- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiabile: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

Rampe

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'Art. 75 e siano precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90, prolungato in piano per cm 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

7) - Ascensori

- Categoria A - In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;

- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;

- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;

- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;

- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre al campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello, comunque nel rispetto delle prescrizioni antincendio.

- Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna e con il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

## 8) - Corridoi e passaggi, porte e pavimenti

### Corridoi e passaggi

- Categoria A - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antidrucciolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

### Porte

- Categoria A - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

- Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

### Pavimenti

- Categoria A - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento; scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

- Categoria B - Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

### 9) - Locali igienici

- Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,84 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza fra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.



Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

- Categoria B - Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

#### **10) - Apparecchi elettrici di comando e segnalazione. Impianti telefonici**

Apparecchi elettrici di comando e segnalazione.

- Categoria A - In tutti gli edifici tutti gli apparecchi elettrici di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

- Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

Impianti telefonici

A) gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 X 1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

B) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime

pari a 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

#### **11) - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m;
- larghezza 1,10 m;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

### **Art. 55**

#### **Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti**

##### **1) - Oggetto e applicazione delle norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti**

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività. I requisiti normali sono i seguenti:

- relativi alla purezza dell'aria;
- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi ai servizi tecnologici;
- energetici ed ecologici;
- relativi alla fruibilità.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

##### **2) - Requisiti di salubrità dei terreni edificabili**

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Non sono ammesse le concimaie all'interno dei centri abitati.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

### 3) - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

- i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
- i locali anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

L'altezza dei locali non deve essere minore di 2,70 m. Nelle mansarde, nei sottotetti e nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,40 m. fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale.

L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 m. nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2,20 m., negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi non siano destinati alla permanenza di persone; la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/2 di quella del locale soppalcato.

Nel caso di soppalchi praticabili e abitabili, da realizzare in locali residenziali, i requisiti minimi sono i seguenti:

- superficie massima non superi 1/2 della superficie del vano da soppalcare;
- altezza minima netta di m 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 14,00 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 5,00 mq per le cucine e di 2,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscano di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua 6 mc/hmc;
- aerazione discontinua 12 mc/hmc.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

#### 4) - Classificazione delle acque e disciplina degli scarichi

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al precedente Art. 55, come A1 - A2- e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*.

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

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

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

#### 5) - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. Il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

## 6) - Requisiti termici e igrotermici

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici deve essere conforme alle disposizioni di cui alla legge n. 10 del 9/1/1991 e al relativo regolamento d'esecuzione.

Le coperture dei fabbricati piane o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35.

ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieno dello spessore di cm. 60.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C. Temperature maggiori possono essere previste:

- 1) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- 2) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- 3) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18° C.

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- 1) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- 2) 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è abitualmente umido, od esposto all'invasione di acque per i movimenti dell'acqua sotterranea, si deve munire il terreno di sufficiente drenaggio, o provvedere diversamente, perché l'acqua non entri nei locali sotterranei o terreni. Quindi è fatto obbligo di adottare provvedimenti tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e ad impedire le infiltrazioni di acqua nei locali terreni attraverso i muri di fondazione ed il pavimento dei locali stessi.

Pertanto qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo:

- 1) le residenze, gli studi professionali, le aule scolastiche, le sale di lettura, i gabinetti medici i complessi scolastici e di lavoro, a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solai o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento;
- 2) per i locali destinati a:
  - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

può essere ammesso un vespaio di pietra forte non geliva di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare rialzato di 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da idonea intercapedine. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti di tutti i locali sopraelencati che sono costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

#### 7) - Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 2) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 3) gli spazi di cottura;
- 4) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana". Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### 8) - Requisiti acustici

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Capo Settore Responsabile può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- b) pareti contigue con altri alloggi;

c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Capo Settore Responsabile può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB(A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB(A) se è discontinuo.

#### **9) - Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a) eventuale aerazione attivata;
- b) riscaldamento;
- c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- g) protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio,
- b) apparecchi di produzione esclusi;
- c) espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- b) i contatori generali e divisionali.

#### **10) - Requisiti energetici ed ecologici**

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

#### **11) - Requisiti relativi alla fruibilità**

I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte. Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

#### **12) - Norme valide per tutti i locali agibili e/o abitabili**

Non possono costruirsi locali ad uso di abitazione, ossia di dimora permanente ed abituale diurna e notturna di persone, se non in quanto misurino in pianta mq.8,00, con tolleranza per le cucine, che non devono avere superficie inferiore a mq.5,00.

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. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio, soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.6,00 e superfici inferiori a m.7,20

Tutti i locali agibili e/o abitabili devono essere progettati e realizzati secondo le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L.N. 9 gennaio '89 n.13 e successive modifiche ed integrazioni, e all'art.54 del presente regolamento.

#### **13) - 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. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. 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 del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione. Qualunque sia il sistema di areazione esso deve garantire sufficiente ricambio d'aria.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

#### **14) - Piani seminterrati**

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi



non sia inferiore a m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Deve inoltre esistere una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento deve posare su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico devono risultare, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio, devono essere dotati per ogni ambiente abitabile posto sotto il piano stradale, ad eccezione di servizi igienici, cucine e disimpegni, di finestrate collegata direttamente con l'esterno pari a 1/20 della superficie utile servita e in aggiunta deve essere assicurato un ricambio d'aria attivo pari a 4 mc/h mc.

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

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti tecnici a servizio dell'edificio.

#### **15) - Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dal *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere i seguenti requisiti:

a) altezza minima di m 3 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;

b) sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;

c) vano di 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;

d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi a condizione che:

1) la minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi non siano destinati alla permanenza di persone; la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/2 di quella del locale soppalcato.

2) la minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone; la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/2 di quella del locale soppalcato.

3) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private, per una sola vettura o per deposito di motocicli o carrozzine, possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di m. 2,20.

#### **16) - Piani sottotetto, soffitti inclinati e soppalchi**

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e possono essere utilizzati solamente come depositi occasionali.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, da adibire a deposito o ripostiglio, sempreché l'altezza minima netta degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno

la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali; la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/2 di quella del locale soppalcato. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m 2,40, purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, da adibire a deposito o ripostiglio, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore alla dimensione prescritta per le diverse categorie di locali

Nel caso di soppalchi praticabili e abitabili, da realizzare in locali residenziali, i requisiti minimi sono i seguenti:

- superficie non superiore a 1/2 di quella del locale soppalcato;
- altezza minima netta di m 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

#### **17) - Servizi igienici**

Sono vani in cui la permanenza delle persone è limitata. Possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e la superficie finestrata apribile di questi ambienti non deve essere inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione della finestra può essere minore di mq.0,40.

L'altezza minima interna utile è fissata in ml.2,40; non possono avere accesso diretto se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti.

Possono essere non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- siano dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotto, che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **18) - Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 1 per ogni 300 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 dimensioni maggiori. 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 aerate con dispositivi meccanici. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

#### **19) - Volumi tecnici**

I volumi tecnici sono le sovrastrutture per locali ascensori e stenditoi, ed il maggiore volume del piano terreno ed ammezzato nei cortili e nei distacchi.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico ambientale.

E' pure ammessa la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a stenditoi, etc., con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.

#### **20) - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e/o di agibilità di cui al presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato condominiale di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti.

Per quanto attiene la fuoriuscita dei fumi e la distanza da rispettare nella realizzazione di canne fumarie, occorre fare riferimento alla normativa nazionale vigente in materia e quindi al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, avente per oggetto "Norme in materia ambientale", che al titolo II, Allegato IX, disciplina gli impianti termici civili.

In particolare al punto 2.9, che prescrive:

"Le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri."

E al punto 2.10, che prescrive:

"Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta."

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, devono inoltre essere costruite con materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno di muri e non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi per riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta di muratura o sopra materiali incombustibili; ogni focolare deve avere canna propria ed indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio; è ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Le canne dei camini e 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 tubi di ferro o altri materiali, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

## **21) - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile**

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m. 30 da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, almeno per un raggio di m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

## 22) - Uso di discariche e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Capo Settore Responsabile, sentito il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'Art. 31 e seguenti o nell'autorizzazione di cui all'Art. 40.

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

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

## 23) - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, oltre ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## Art. 56

### Norme per le strutture e la sicurezza

#### 1) - Stabilità e sicurezza delle 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.

#### 2) - 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 mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Capo Settore Responsabile, 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 od acquisizione.

### 3) - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei Vigili del Fuoco.

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

## **Art. 57**

### **Norme per le aree scoperte**

#### **1) - Interventi relativi ad aree scoperte**

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono;
- c) essere conformi alle prescrizioni di legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/01/89 n°13 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 54 del presente regolamento.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati, quando sono autonomi, mediante autorizzazione. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

## **2) - Parcheggi privati di superficie**

La legge che regola il dimensionamento delle aree da destinare a parcheggio è la 122/89, secondo la quale va destinato uno spazio a parcheggio nelle nuove edificazioni in misura pari ad 1/10 del volume da realizzare. Tale volume è relativo alle parti dell'immobile destinate a residenza, uffici o ad attività produttive (siano esse interrate o fuori terra), ed esclusi i cosiddetti "volumi tecnici". L'area a parcheggio può essere ubicata sia all'interno che all'esterno degli immobili o promiscuamente. La cubatura da considerare in questo caso è quella reale così come precedentemente definita.

I parcheggi privati di superficie devono essere conformi alle prescrizioni di legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/01/89 n°13 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 54 del presente regolamento.

## **TITOLO I – Disciplina generale dell'attività edificatoria**

### **CAPO II**

#### **Esecuzione delle opere e disciplina del cantiere**

##### **Art. 58**

##### **Disciplina generale del cantiere di costruzione**

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta del *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* su specifica domanda dell'assuntore dei lavori. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Il Capo Settore Responsabile, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 59**

##### **Strutture provvisorie sull'area di cantiere**

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, depositi, costruzioni e recinzioni) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; si devono altresì conformare alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art. 60**

##### **Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici nella fase di esecuzione delle opere**

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative ad aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

#### **Art. 61**

##### **Occupazione, uso e ripristino di : suolo, spazi e servizi pubblici**

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Capo Settore Responsabile, il quale può accordarla, 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 Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al contesto urbano ed 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.

È vietato eseguire 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 Capo Settore Responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'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 Capo Settore Responsabile potrà, sentita la Commissione Edilizia, 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 dalle presenti norme. 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 perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti, non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

#### **Art. 62**

##### **Norme per gli scavi e cautele da osservare per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici**

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 Capo Settore Responsabile i ritrovamenti, aventi presumibile interesse, 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.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

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

#### **Art. 63**

##### **Garanzia della pubblica incolumità**

Ottenuto il permesso di esecuzione dei lavori, non potranno iniziare se non si sia prima dichiarato il giorno in cui si vada ad intraprenderli. E' vietato costruire, riparare o modificare un edificio senza l'assistenza e vigilanza di un capo maestro o di impresario capace ed abile. Trattandosi di opere a giudizio della commissione edilizia importanti, dovrà essere richiesta dall'autorità municipale la direzione di un ingegnere o architetto.

#### **Art. 64**

##### **Aspetto e manutenzione degli edifici**

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro. Le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia. Ove il proprietario non provveda, l'amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso il Capo Settore Responsabile può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni e delle aree.

#### **Art. 65**

##### **Manutenzione delle aree scoperte**

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 Capo Settore Responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.



## **TITOLO II – Disciplina dell’attività edificatoria: norme integrative per il centro storico**

### **CAPO I**

#### **Regole architettoniche e tecniche generali**

##### **Art. 66**

###### **Integrazione alle categorie di intervento**

Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per unità edilizia nella presente parte.

##### **Art. 67**

###### **Paramenti esterni, indicazioni generali**

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il rispetto dell’originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l’opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- l’uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno o tinteggiati, ringhiere in ferro);
- l’esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in materiali moderni non adattati con tinteggiatura).

##### **Art. 68**

###### **Interventi: indicazioni generali**

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il mantenimento delle volte reali;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all’abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell’abitabilità degli edifici non soggetto a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l’impianto tipologico dell’edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni. I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

## **Art. 69**

### **Coperture, indicazioni generali**

Gli interventi devono tendere ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque, usando prevalentemente, per il manto di copertura delle falde, tegole a coppi, preferibilmente di tipo siciliano. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo, ovvero in ogni caso deve avere dimensioni ridotte, tali da rendere prevalenti le falde.

## **Art. 70**

### **Adeguamento delle strutture al rischio sismico**

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 3/3/75 in attuazione della legge 2/2/1974 n. 64 e sue successive modifiche ed integrazioni. Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, anche condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

## **TITOLO II – Disciplina dell'attività edificatoria: norme integrative per il centro storico**

### **CAPO II**

#### **Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie**

## **Art. 71**

### **Basamenti**

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra. Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria e consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale. Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura. Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprono basamenti originari, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario o di terracotta. Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

## **Art. 72**

### **Cantonali, lesene, cornicioni**

Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista. Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.

Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.

I sopradetti elementi sono anche in pietra in alcuni casi sagomata a faccia vista. Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta. In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

#### **Art. 73**

##### **Porte d'ingresso e portoni**

Per le porte di ingresso alle abitazioni che presentano cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivoltò la pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nei portoni di ingresso dei palazzi gentilizi, prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene, gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico.

Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivoltò.

#### **Art. 74**

##### **Finestre**

Nelle finestre delle abitazioni che presentano cornici in pietra, o in intonaco, con elementi costruttivi e decorativi appositamente prodotti, la pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata. Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi siciliani opportunamente sagomati. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici della tradizione.

#### **Art.75**

##### **Balconi, mensole e ringhiere**

I balconi esterni o ballatoi interni vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permettono di mutare della quota originaria del calpestio del balcone.

Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale del luogo; è consentito l'uso di altri materiali metallici comunque con forme semplici se tinteggiati di colore neutro (nero, grigio scuro).

#### **Art. 76**

##### **Infissi**

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno o materiali moderni e/o tinteggiati con colori tradizionali.

Sono permessi infissi in metallo tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garages e magazzini.

#### **Art. 77**

##### **Murature, intonaci e colori**

L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrati, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc...), la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.

Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.

In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il piú possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia, e terre naturali locali, tale che il colore sia il piú possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali. Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

#### **Art. 78**

##### **Sopraelevazioni**

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria e, inoltre riducono il soleggiamento delle unità edilizie circumvicine, all'impianto urbanistico generale.

E' fatto assoluto divieto di costruzione di nuove sopraelevazioni.

Le sopraelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.

Le sopraelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 79**

##### **Manomissioni, ruderi e ricostruzioni**

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari.

Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostituzione della primitiva configurazione.

Un adeguato progetto di architettura, pur inserendosi con discrezione ed uniformità, nelle generali caratteristiche delle aree, esprime necessariamente l'epoca in cui viene prodotto, e ciò sarà necessario nelle opere di ricostruzione integrale.

## **TITOLO II – Disciplina dell’attività edificatoria:norme integrative per il centro storico**

### **CAPO III**

#### **Arredo urbano**

##### **Art. 80**

###### **Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere**

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso.

Le strade carrabili secondarie o pedonali, e prevalentemente pedonali, devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.

Per le strade che si avvicinano ai margini del centro storico è possibile sostituire il selciato o il basolato con acciottolato riquadrato da basole.

I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto. Nei casi di ampie superfici da sagomare con quote differenti è possibile l’uso della pavimentazione a cubetti di porfido.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le faccie viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; essendo siti affianco a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista secondo le seguenti lavorazioni:

1) con pietra rasa e testa scoperta (ad opera incerta con prevalenza nelle aree di margine del centro storico);

2) con pietra squadrata a corsi pressoché regolari (aree più antiche);

3) con pietra squadrata a corsi regolari (aree sette-ottocentesche).

Le ringhiere devono essere eseguite in ferro con disegno semplice omogeneo per tutto il centro abitato e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

##### **Art. 81**

###### **Colore degli intonaci dei paramenti murari**

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all’originaria coloritura. Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno ovvero costituito da rinzaffo e traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla frantumazione della pietra locale con eventuale aggiunta di colore in pasta.

Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che si intende adottare. È escluso l’uso di intonaci plastici.

Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, dentelli, cornici) vanno salvaguardati e/o ripresi con intonaco o stucco e tinteggiati con colore eguale o in tono con la coloritura della facciata.

##### **Art. 82**

###### **Illuminazione**

La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.

Le strade di dimensione inferiore ai m. 6-8 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso.

Le luci a mensola già esistenti di particolare fattura artigianale e pregio decorativo vanno conservate e, se il caso, restaurate.

Le strade di dimensioni superiori a m. 6-8 vanno illuminate con luci centrali sospese con fili d'acciaio. Le piazze ed alcuni slarghi piú ampi, nonché le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo all'uopo progettati anche attraverso pubblici concorsi.

Nei casi dove l'urgenza è maggiore può farsi ricorso a modelli esistenti in commercio non ricorrendo però a modelli falso-antichi o a spropositate soluzioni moderniste.

#### **Art. 83**

##### **Insegne dei negozi**

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.

Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.

Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

#### **Art. 84**

##### **Oggetti ed elementi di arredo**

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, ecc...) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

### **TITOLO III - Disciplina dell'attività edificatoria: norme integrative per le costruzioni rurali**

#### **CAPO I**

##### **Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e morfologiche**

#### **Art. 85**

##### **Norme igieniche per le costruzioni rurali**

###### **1) - Abitazioni**

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm.70.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di m. 2. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno due metri dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno m. 0,60.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10 dalla pubblica via, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

## 2) - Stalle

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione e devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 390 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 115 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e devono altresì essere costruite con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Capo Settore Responsabile, sentito il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla

presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

#### **Art. 86**

##### **Impianto di riscaldamento ed acqua calda**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc...).

L'Amministrazione Comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

#### **Art. 87**

##### **Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 0,60 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;

3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza utile del locale non risulti inferiore a m 2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale non fisse e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazioni devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso *il Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo* riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.



Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art. 88**

##### **Concimaie**

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1/12/1930, n. 1862, modificato dalle LL 25/6/1931 n. 925 e dagli artt. 233 e segg. del T.U. 1934 n. 1265 e in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo nonché da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione o pubblica via almeno ml. 100. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Tutti i depositi e gli ammassi di letami per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Il Capo Settore Responsabile, sentito il *Dirigente Medico dell'Unità Operativa del Servizio di Prevenzione del Distretto competente per territorio dell'ASP di Palermo*, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

**PARTE TERZA**

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **INDICE della parte terza**

Parte Terza **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

CAPO I Norme per i progetti in itinere, le opere in corso di realizzazione e adeguamento degli edifici esistenti

art.89 Opere in itinere amministrativo o in corso di realizzazione p.106

art.90 Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti p.106

art.91 Disposizioni finali p.106

art.92 Diritti tecnici di istruttoria e di segreteria p.106

## **TITOLO I - Disposizioni Transitorie e Finali**

### **CAPO I**

#### **Norme per i progetti in itinere, le opere in corso di realizzazione, e adeguamento degli edifici esistenti**

##### **Art. 89**

###### **Opere in itinere amministrativo o in corso di costruzione**

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

Le concessioni e autorizzazioni, non conformi alle norme del presente regolamento, già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Le domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, per tanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Entro tre anni dall'entrata in vigore dal 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.

##### **Art. 90**

###### **Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.

Il Capo Settore Responsabile, su conforme parere della Commissione edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'art.41 quater della legge urbanistica e della legge 21.12.55 n.1357 cioè è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

##### **Art. 91**

###### **Disposizioni finali**

Il presente Regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'Art. 36 della Legge 17.8.11942 n. 1150, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'albo comunale stabilito dall'Art. 62 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3.3.1934 n. 333 e successive modifiche.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei Regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

##### **Art. 92**

###### **Diritti tecnici di istruttoria e di segreteria per la richiesta di atti di tipo urbanistico**

I servizi urbanistici, effettuati su domanda specifica degli interessati, comportano spese di vario genere per l'istruttoria di pratiche le quali finiscono, in definitiva, per gravare sulle spese correnti del bilancio, e non sul singolo cittadino che chiede il servizio.

L'art. 10, comma 10, del D.L. 18.01.1993 n. 8, modificato dall'art. 1, comma 50, della L. 30.12.2004 n. 31, ha istituito i diritti di segreteria anche su atti in materia edilizio-urbanistica e precisamente:

- a) certificati di destinazione urbanistica;
- b) autorizzazioni di cui all'art. 7 del D.L. 23.01.1982 n. 9;
- c) autorizzazione edilizia nonché denuncia di inizio dell'attività;
- d) autorizzazione per l'attuazione di piani di recupero;
- e) autorizzazione per la lottizzazione di aree;
- f) certificati ed attestazioni in materia urbanistico-edilizia;
- g) concessioni edilizie.

Nel frattempo, la materia edilizio-urbanistica si è evoluta con l'istituzione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per alcune categorie di intervento.

L'art. 6 comma 3 della Legge n. 6/2010 (PIANO CASA) prevede che l'istanza deve essere corredata da quietanza di versamento delle spese di istruttoria, il cui ammontare complessivo e la cui articolazione temporale è stabilita da ciascun Comune con determina Sindacale, emanata entro sessanta giorni dalla pubblicazione della legge.

Ai sensi dell'art. 10, comma 10, lett. c), del D.L. 18.01.1993 n. 8 i diritti di segreteria relativi all'autorizzazione edilizia, nonché segnalazione certificata di inizio attività, ad esclusione di quella per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono soggetti ad aggiornamento biennale in base al 75 per cento della variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, il cui adempimento sarà a carico del Capo Settore Responsabile che provvederà con propria determinazione.

Per le finalità di cui al presente articolo è stata effettuata una ricognizione degli atti in materia edilizio-urbanistica ed è stata disciplinata l'entità dei diritti tecnici e di segreteria.

Si riporta di seguito l'allegata tabella (allegato A), circa l'elencazione degli atti in materia edilizio-urbanistica da assoggettare ai diritti tecnici e di segreteria di cui all'art. 10, comma 10, del D.L. 18.01.1993 n. 8 e s.m.i., con relativa modulazione dell'importo dei diritti di che trattasi.

#### ALLEGATO "A"

N°	TIPOLOGIA	(A) DIRITTI TECNICI DI ISTRUTTORIA (€)	(B) DIRITTI DI SEGRETERIA (€)
1	<b>Riproduzione di atti in copia conforme, per ogni f.to A.4</b>	<b>0,40</b>	
2	<b>Consultazione di pratica d'archivio estesa fino a tre anni</b>	<b>8</b>	
3	<b>Consultazione di pratica d'archivio estesa fino a cinque anni</b>	<b>15</b>	
4	<b>Consultazione di pratica d'archivio estesa oltre cinque anni</b>	<b>30</b>	
5	<b>Certificati di destinazione urbanistica</b>		
	normali (fino a 5 part.lle)	<b>25</b>	<b>25</b>
	con priorità da rilasciarsi entro 5 gg.(fino a 5 part.lle)	<b>50</b>	<b>25</b>
	normali (oltre 5 part.lle e fino ad un massimo di 20)	<b>40</b>	<b>25</b>
	con priorità da rilasciarsi entro 5 gg.(oltre 5 part.lle e fino ad un massimo di 20)	<b>80</b>	<b>25</b>
6	<b>Deposito Frazionamenti</b>	<b>15</b>	
7	<b>Assegnazione matricola per messa in esercizio ascensori</b>	<b>40</b>	<b>25</b>
8	<b>Autorizzazione edilizia e rispettive varianti:, anche in sanatoria</b>		
	su volumetrie fino a mc 1000	<b>100</b>	<b>25</b>
	su volumetrie oltre mc 1000	<b>200</b>	<b>25</b>
	su interventi non computabili in termini di volumetria	<b>80</b>	<b>25</b>
9	<b>Denuncia art. 9 e art.20</b>	<b>50</b>	
10	<b>SCIA</b>		
	su volumetrie fino a mc 1000	<b>100</b>	<b>30</b>

	su volumetrie oltre mc 1000	<b>200</b>	<b>30</b>
	su interventi non computabili in termini di volumetria	<b>80</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Richiesta di concessione edilizia e rispettive varianti, art. 13</b>		
	per nuove volumetrie fino a mc. 100	<b>100</b>	<b>100</b>
	per nuove volumetrie da mc 101 fino a mc. 1000	<b>200</b>	<b>400</b>
	per nuove volumetrie oltre mc. 1001 - fino a 5000	<b>300</b>	<b>500</b>
	per nuove volumetrie oltre mc. 5000	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>12</b>	<b>Impianti di energia rinnovabile</b>		
	Progetti di impianti di energia rinnovabile fino a 20 Kw	<b>100</b>	<b>50</b>
	Progetti di impianti di energia rinnovabile fino a 200 Kw	<b>200</b>	<b>50</b>
	Progetti di impianti di energia rinnovabile superiori a 200 Kw	<b>500</b>	<b>200</b>
	Pareri su impianti di energia rinnovabile per conferenza dei servizi	<b>500</b>	
	Progetti di impianti di recupero rifiuti	<b>500</b>	
<b>13</b>	<b>Piani attuativi</b>	<b>300</b>	<b>500</b>
<b>14</b>	<b>Piani di Recupero</b>	<b>300</b>	<b>50</b>
<b>15</b>	<b>Parere preventivo su interventi edilizi</b>	<b>50</b>	
<b>16</b>	<b>Richiesta abitabilità o agibilità per edilizia artigianale, commerciale, turistico-ricettiva, o altro per ogni unità produttiva</b>	<b>100</b>	<b>50</b>
<b>17</b>	<b>Richiesta abitabilità o agibilità per edilizia residenziale per ogni unità abitativa</b>	<b>50</b>	<b>10</b>
<b>18</b>	<b>Richiesta calcolo contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>19</b>	<b>Richiesta riesame progetti senza variazioni</b>	<b>100</b>	
<b>20</b>	<b>Progetti a sanatoria (condono)</b>		
	per nuove volumetrie fino a mc. 100	<b>100</b>	<b>50</b>
	per nuove volumetrie da mc 101 fino a mc. 1000	<b>100</b>	<b>200</b>
	per nuove volumetrie oltre mc. 1001 - fino a 5000	<b>200</b>	<b>300</b>
	per nuove volumetrie oltre mc. 5000	<b>200</b>	<b>500</b>
<b>21</b>	<b>Autorizzazione provvisoria e definitiva allo scarico dei reflui fognari che non recapita in pubblica fognatura</b>	<b>100</b>	<b>50</b>
<b>22</b>	<b>Nuovi Impianti distribuzione di carburanti</b>	<b>300</b>	<b>50</b>
<b>23</b>	<b>Pareri per rinnovi autorizzazioni e/o su modifiche impianti di carburanti</b>	<b>50</b>	
<b>24</b>	<b>Emissioni in atmosfera</b>	<b>100</b>	
<b>25</b>	<b>Pareri urbanistici su istanze di concessioni demaniali</b>	<b>50</b>	
<b>26</b>	<b>Conformità urbanistica</b>	<b>100</b>	

**INDICE ANALITICO GENERALE**

## **INDICE della parte prima**

### **Parte Prima DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I PRINCIPI GENERALI**

CAPO I	Il regolamento edilizio	
art.1	Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio	pag. 5
art.2	Osservanza del regolamento edilizio	pag. 5
art.3	Deroghe	pag. 6

#### **TITOLO II ENTI E ORGANI COMPETENTI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA**

CAPO I	Commissione Urbanistica	
art.4	Composizione della commissione urbanistica (C.U.C.)	pag. 7
art.5	Compiti della commissione urbanistica	pag. 7
art.6	Funzionamento e procedure della commissione urbanistica	pag. 9
art.7	Indennità e rimborso spese	pag. 9
art.8	Gli esperti esterni	pag. 10

#### **TITOLO III ATTI DOVUTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

CAPO I	Definizione delle categorie di intervento	
art.9	Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti	pag. 11
art.10	Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione, perequazione e compensazione urbanistica	pag. 11
art.11	Manutenzione ordinaria	pag. 12
art.12	Opere minori su suoli agricoli	pag. 14
art.13	Opere interne	pag. 14
art.14	Manutenzione straordinaria	pag. 16
art.15	Restauro e risanamento conservativo	pag. 17
art.16	Ristrutturazione edilizia	pag. 18
art.17	Ristrutturazione urbanistica	pag. 19
art.18	Interventi relativi a pertinenze	pag. 19
art.19	Interventi diversi o per opere minori	pag. 20
art.20	Interventi per manufatti provvisori	pag. 20
art.21	Demolizioni	pag. 20
art.22	Costruzioni precarie	pag. 21
art.23	Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 21
art.24	Cambio di destinazione d'uso	pag. 21
CAPO II	Interventi soggetti a concessione, ad autorizzazione o a comunicazione	
art.25	Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione	pag. 21
art.26	Interventi per cui é richiesta la comunicazione	pag. 22
art.27	Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 23
art.28	Interventi soggetti a concessione edilizia	pag. 24
art.29	Interventi per cui è possibile presentare la Segnalazione Certificata Inizio Attività	pag. 25
art.30	Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità	pag. 26
CAPO III	Concessione edilizia, autorizzazione e comunicazione	
art.31	La domanda di concessione edilizia	pag. 26



art.32	Documentazione e certificazione da allegare alla domanda di concessione	pag. 28
art.33	Elaborati tecnici da presentare per l'istanza di concessione	pag. 29
art.34	Istruttoria preliminare dei progetti ed eventuale documentazione integrativa	pag. 33
art.35	Aspetti procedurali, pubblicazione, rilascio e notifica della concessione	pag. 34
art.36	Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia	pag. 35
art.37	Deroghe	pag. 36
art.38	Responsabilità	pag. 36
art.39	Controllo partecipativo	pag. 36
art.40	L'autorizzazione: domanda e documentazione	pag. 36
art.41	La comunicazione al Capo Settore Responsabile e la relazione tecnica	pag. 41
CAPO IV	Agibilità	
art.42	Procedure, domanda e documentazione per l'agibilità e abitabilità	pag. 41
CAPO V	Destinazioni d'uso e varianti	
art.43	Destinazioni d'uso	pag. 42
art.44	Varianti della destinazione d'uso	pag. 43
art.45	Varianti in corso d'opera	pag. 44
CAPO VI	Strumenti attuativi	
art.46	L'autorizzazione e gli elaborati tecnici per i piani di lottizzazione	pag. 44
art.47	Certificato di destinazione urbanistica	pag. 47
<b>TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>		
CAPO I	Procedure, controlli e regole per il cantiere	
art.48	Richiesta e consegna dei punti fissi e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 48
art.49	Inizio dei lavori	pag. 48
art.50	Controllo sull'esecuzione dei lavori, vigilanza sulle costruzioni e provvedimenti del Capo Settore Responsabile	pag. 49
art.51	Ultimazione dei lavori e dichiarazione di agibilità	pag. 52

## INDICE della parte seconda

### Parte Seconda **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **TITOLO I DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDIFICATORIA**

CAPO I	Progettazione delle opere	
art.52	Definizione dei parametri urbanistici	p.58
1	Superficie territoriale (St)	p.58
2	Superficie fondiaria (Sf)	p.58
3	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	p.58
4	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	p.58
5	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	p.58
6	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	p.58
7	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)	p.58
8	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Su2)	p.58
9	Volume costruibile (Vc)	p.59
10	Superficie utile lorda (Su)	p.59
11	Servizi e accessori	p.60
12	Superficie utile abitabile (Sau)	p.60
13	Superficie non residenziale (Snr)	p.60
14	Superficie complessiva (Sco)	p.61
15	Superficie coperta (Sc)	p.61
16	Rapporto massimo di copertura (Rc)	p.61
17	Superficie minima di intervento (Sm)	p.61
18	Area edificabile (Ae)	p.61
19	Altezza delle fronti (Hf)	p.61
20	Altezza del fabbricato (H)	p.62
21	Altezza virtuale (K)	p.62
22	Numero dei piani (N)	p.62
23	Piani fuori terra	p.62
24	Lunghezza massima delle fronti (Lm)	p.62
26	Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat)	p.62
26	Area di insediamento (Ai)	p.63
27	Indice di visuale libera (VI)	p.63
28	Volumi tecnici	p.63
29	Spazi interni agli edifici	p.64
30	Indice di piantumazione	p.64
31	Mansarde	p.64
32	Seminterrati	p.64
33	Piani cantinati	p.65
34	Posizione degli edifici	p.65
35	Ambito di intervento	p.65
36	Isolato	p.65
37	Unità edilizia	p.65
38	Abitazione, vano, stanza	p.65
39	Sistema architettonico	p.66
40	Parte di un edificio	p.66
41	Elemento di un edificio	p.66
43	Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (Df)	p.66

	43	Distacco dai confini e dal ciglio stradale	p.66
	44	Costruzione	p.67
	45	Sopraelevazione	p.67
	46	Ampliamento	p.67
	47	Ricostruzione	p.67
art.53		Norme Morfologiche: decoro e forma dello spazio urbano	
	1	Arredo urbano	p.67
	2	Arredo dei parcheggi pubblici	p.68
	3	Edicole votive	p.69
	4	Spazi interni agli edifici	p.69
	5	Sistemazione di marciapiedi, muretti e recinzioni	p.70
	6	Numeri civici e tabelle stradali	p.70
	9	Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche, antenne TV	p.70
	10	Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale	p.70
	9	Aspetto dei paramenti murari esterni	p.71
	10	Aggetti e sporgenze	p.71
	11	Uso dei distacchi tra i fabbricati	p.72
	13	Accesso dei veicoli dallo spazio di pertinenza delle Costruzioni	p.72
art.54		Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie: norme riguardanti l'abbattimento delle "barriere architettoniche" L. 09/01/89 n°13.	
	1	Oggetto delle norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"	p.72
	3	Percorsi pedonali e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	p.73
	3	Parcheggi Pubblici	p.74
	4	Accessi	p.74
	5	Pattaforma di distribuzione	p.75
	6	Scale e rampe	p.75
	7	Ascensori	p.76
	8	Corridoi e passaggi, porte e pavimenti	p.77
	9	Locali igienici	p.78
	10	Apparecchi elettrici di comando e segnalazione. Impianti telefonici.	p.79
	11	Sale e luoghi per riunione e spettacoli	p.80
art.55		Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti	
	2	Oggetto e applicazione delle norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti	p.80
	2	Requisiti di salubrità dei terreni edificabili	p.80
	3	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	p.81
	4	Classificazione delle acque e disciplina degli scarichi	p.82
	5	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	p.82
	6	Requisiti termici e igrotermici	p.83
	7	Requisiti illuminotecnici	p.84
	8	Requisiti acustici	p.84
	9	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	p.85
	10	Requisiti energetici ed ecologici	p.85
	11	Requisiti relativi alla fruibilità	p.85

12	Norme valide per tutti i locali agibili e/o abitabili	p.86
13	Piani interrati	p.86
14	Piani seminterrati	p.86
15	Piani terreni	p.87
16	Piani sottotetto, soffitti inclinati e soppalchi	p.87
17	Servizi igienici	p.88
18	Scale	p.88
19	Volumi tecnici	p.88
20	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	p.88
21	Pozzi,vasche e cisterne per acqua potabile	p.89
22	Uso di discariche e di acque pubbliche	p.90
23	Impianti per lavorazioni insalubri	p.90
art.56	Norme per le strutture e la sicurezza	
1	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	p.90
2	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	p.90
3	Requisiti relativi alla sicurezza	p.91
art.57	Norme per le aree scoperte	
1	Interventi relativi ad aree scoperte	p.91
2	Parcheggi privati di superficie	p.92
CAPO II	Esecuzione delle opere e disciplina del cantiere	
art.58	Disciplina generale del cantiere di costruzione	p.92
art.59	Strutture provvisorie sull'area di cantiere	p.93
art.60	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici nella fase di esecuzione delle opere	p.93
art.61	Occupazione, uso e ripristino di : suolo, spazi e servizi pubblici	p.93
art.62	Norme per gli scavi e cautele da osservare per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	p.94
art.63	Garanzia della pubblica incolumità	p.94
CAPO III	Manutenzione di fabbricati, aree ed elementi di pertinenza	
art.64	Aspetto e manutenzione degli edifici	p.94
art.65	Manutenzione delle aree scoperte	p.94

## **TITOLO II DISCIPLINA DELL'ATTIVITA EDIFICATORIA: NORME INTEGRATIVE PER IL CENTRO STORICO**

CAPO I	Regole architettoniche e tecniche generali	
art.66	Integrazione alle categorie d'intervento	p.95
art.67	Paramenti esterni: indicazioni generali	p.95
art.68	Interventi: indicazioni generali	p.95
art.69	Coperture: indicazioni generali	p.95
art.70	Adeguamento delle strutture al rischio sismico	p.96
CAPO II	Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie	
art.71	Basamenti	p.96
art.72	Cantonali, lesene, cornicioni	p.96
art.73	Porte di ingresso e portoni	p.97
art.74	Finestre	p.97
art.75	Balconi, mensole e ringhiere	p.97
art.76	Infissi	p.97
art.77	Murature, intonaci e colori	p.98

art.78 Sopraelevazioni	p.98
art.79 Manomissioni, ruderi e ricostruzioni	p.98

CAPO III Arredo urbano

art.80 Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere	p.99
art.81 Colore degli intonaci dei paramenti murari	p.99
art.82 Illuminazione	p.99
art.83 Insegne dei negozi	p.100
art.84 Oggetti ed elementi di arredo	p.100

**TITOLO III DISCIPLINA DELL'ATTIVITA EDIFICATORIA:  
NORME INTEGRATIVE PER LE COSTRUZIONI RURALI**

CAPO I Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e morfologiche

art.85 Norme igieniche per le costruzioni rurali	
1 Abitazioni	p.100
2 Stalle	p.101
art.86 Impianto di riscaldamento ed acqua calda	p.101
art.87 Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	p.102
art.88 Concimaie	p.102

Parte Terza **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

CAPO I Norme per i progetti in itinere, le opere in corso di realizzazione e adeguamento degli edifici esistenti

art.89 Opere in itinere amministrativo o in corso di realizzazione	p.106
art.90 Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti	p.106
art.91 Disposizioni finali	p.106
art.92 Diritti tecnici di istruttoria e di segreteria	p.106