



**CITTA' DI PALERMO**

---

## **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

APPROVATA CON D.DIR. 558 E 124/DRU/02 DELL'ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
DELLA REGIONE SICILIANA

### *REGOLAMENTO EDILIZIO*

Adeguate al D.Dir. 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione

Assessorato all'Urbanistica - Avv. Mario MILONE

Il Dirigente del Servizio II Formazione Strumenti Urbanistici – Arch. Vincenzo POLIZZI

Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio

1. Ogni attività che comporta trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
2. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si intendono integrative del Codice Civile ai sensi e per gli effetti dell'art. 872 del Codice medesimo.

### Art. 2

#### Definizioni

Ai fini del presente regolamento deve intendersi per:

#### 1. **Costruzione**

- a) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- b) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e ancoraggio al suolo, sia utilizzabile in qualsivoglia maniera.

#### 2. **Fronte**

La proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o che non superino metri 1,20.

#### 3. **Edificio al rustico**

Un edificio di cui risultano essere state realizzate le strutture portanti, le coperture e la muratura di tamponamento.

#### 4. **Ricostruzione**

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, non più esistente.

#### 5. **Ampliamento**

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente.

#### 6. **Sopraelevazione**

L'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o anche di sola parte di essa.

#### 7. **Manutenzione ordinaria**

Qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni nonché quelle necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali esemplificativamente:

- 1) tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- 2) riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (dei controsoffitti non portanti), degli infissi interni;
- 3) bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- 4) tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei parametri fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in arenaria, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- 5) risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, compresa ogni lavorazione particolare (opera in pietra, in arenaria, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte utilizzate in origine;
- 6) tinteggiatura, riparazione e sostituzione di parti o riparazione o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc., mantenendo le caratteristiche originarie;
- 7) sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti;
- 8) sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;
- 9) riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
- 10) rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane, nel rispetto delle caratteristiche dei materiali originali;
- 11) rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e/o dei massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- 12) riparazione, sostituzione, e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.;
- 13) installazione di impianti tecnologici che non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni o dei prospetti prospicienti pubbliche strade o piazze o aumento della superficie utile e che non rechino pregiudizio alla staticità degli immobili, solo se di pertinenza di singola unità immobiliare.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche e alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari per la produzione di acqua sanitaria e di pompe di calore a servizio degli edifici esistenti sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi privati annessi. Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico - sanitario già in opera e quindi non soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

Quanto sopra con l'esclusione dell'edilizia ricadente in zona A e comunque di quella vincolata ai sensi della L. 1089/1939.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85, gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono autorizzazione.

## **8. Manutenzione straordinaria**

L'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare anche all'esterno degli edifici (cortili, chiostre, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi, sempre che consentito dalla vigente normativa per gli edifici sottoposti a restauro conservativo.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) opere tese a restituire l'originaria funzione statica ai singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione;
- 2) consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- 3) consolidamento e/o rifacimento con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive delle strutture voltate e degli archi;
- 4) rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- 5) modifica della forma, dimensione, pendenza delle scale esistenti che costituiscono elemento strutturale;
- 6) realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- 7) realizzazione o ampliamento di locali da adibire a servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma, posizione, dimensione, pendenza delle falde di copertura, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico - strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85, gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.

## **9. Restauro**

Si intendono tutti quegli interventi 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Negli edifici soggetti a restauro i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere eseguiti con materie, forme e tecniche di lavorazione originarie.

L'intervento di restauro conservativo consente le seguenti lavorazioni:

- 1) consolidamento e risanamento delle strutture portanti, verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazioni delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta, entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- 2) consolidamento e risanamento di volte, scale e rampe senza alterazione delle quote, delle pendenze, delle dimensioni e dei materiali originari e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta, entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- 3) rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- 4) demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- 5) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 6) riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme

e tecniche di lavorazione originari, senza modifica delle norme e delle dimensioni delle aperture esterne;

- 7) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari al miglioramento della funzionalità della costruzione;
- 8) il restauro e risanamento conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini e spazi liberi comunque facenti parte delle unità immobiliari sottoposte a questo tipo di intervento.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85, gli interventi di restauro conservativo richiedono autorizzazione non onerosa.

#### **10. Ristrutturazione edilizia**

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

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumento della volumetria né della Su dell'edificio e richiedono concessione edilizia onerosa.

#### **11. Intervento di ristrutturazione edilizia guidata**

Sono gli interventi, da realizzare sull'edilizia storica in zona A2, costituiti da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte di suoi elementi tipologici, formali e strutturali, delle sue caratteristiche tipologiche, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.

L'intervento è normato all'interno della Prescrizione esecutiva "Interventi sull'edilizia storica in zona A2"

Gli interventi di ristrutturazione edilizia guidata richiedono concessione edilizia onerosa.

#### **12. Opere interne**

Le nuove opere interne agli edifici che non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti esterni, né 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'edificio, richiedono, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, semplice comunicazione mediante una relazione di un professionista abilitato che asseveri l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico - sanitarie e, per gli edifici sottoposti a restauro conservativo, anche l'osservanza delle norme del restauro, il rispetto delle caratteristiche tipologiche, dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali da impiegare.

#### **13. Demolizione parziale**

Sono gli interventi che prevedono la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni non rappresentate negli elaborati di Piano.

Esse sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intero edificio, secondo le norme rispettive contenute negli articoli corrispondenti.

#### **14. Demolizione**

Sono gli interventi rivolti alla demolizione totale di un fabbricato sia per la ricostruzione, secondo gli indici previsti per le varie zone omogenee, sia per la disponibilità dell'area per ricomposizione particellare o per i servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica o delle previsioni di Piano.

#### **15. Ristrutturazione urbanistica**

Qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto 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.

## 16. Planivolumetrico

- a) L'elaborato tecnico costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni;
- b) ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare sufficiente definire graficamente un "planivolumetrico di base". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta concessione.

## 17. Inizio dei lavori

L'effettivo inizio delle attività lavorative in cantiere (impianto di cantiere, recinzione, movimenti di terra, etc.).

## 18. Ultimazione dei lavori

Relativamente ai lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione, di ampliamento, o di recupero di quelli esistenti, si intendono ultimati quando risultino ultimati tutti i lavori edilizi previsti nel relativo atto concessorio o autorizzativo.

### Art. 3

#### Indici urbanistici ed edilizi

##### 1. St - Superficie territoriale (Ha)

Per "**superficie territoriale**" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della viabilità esistente o prevista nello strumento urbanistico generale.

##### 2. It - Densità edilizia territoriale o indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per "**indice di fabbricabilità territoriale**" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

##### 3. Ut – Indice di utilizzazione territoriale (Su/St - mq/mq)

Per "**indice di utilizzazione territoriale**" si intende il rapporto tra la superficie utile complessiva e la superficie territoriale.

##### 4. Sm - Superficie minima di intervento (Ha)

Per "**superficie minima di intervento**" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

##### 5. Sf - superficie fondiaria (mq)

Per "**superficie fondiaria**", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

##### 6. If - Densità edilizia fondiaria o indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "**indice di fabbricabilità fondiario**" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile

e la superficie fondiaria precedentemente definita.

#### **7. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (Su/Sf - mq/mq)**

Per “**indice di utilizzazione fondiaria**” si intende il rapporto tra la superficie utile complessiva di piano attuativo e la superficie fondiaria dello stesso.

#### **8. Lm - Superficie minima del lotto (mq)**

Per “**superficie minima del lotto**” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

#### **9. Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)**

La “**superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria**” comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale. “Sono da intendersi urbanizzazioni primarie le opere di cui al I° comma dell’art. 4 della L. 29 Settembre 1964, n° 847, e successive modifiche e integrazioni.”

#### **10. Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

La “**superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria**” comprende tutte le aree da riservare o riservate 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. “Sono da intendersi urbanizzazioni secondarie le opere di cui al II° comma dell’art. 4 della L. 29 Settembre 1964, n° 847, e successive modifiche e integrazioni.”

#### **11. Ru - Indice di urbanizzazione (Sf/St - mq/mq)**

Per “**indice di urbanizzazione**” si intende il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale.

#### **12. Isolato**

Per “**isolato**” si intende ogni porzione del territorio edificabile circondato dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dallo strumento urbanistico generale.

#### **13. Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)**

Per “**rapporto di copertura**” si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro **Sf** e per superficie coperta quella di seguito definita.

#### **14. Se - Superficie coperta di un edificio (mq)**

Per “**superficie coperta di un edificio**” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili. I porticati ad uso privato non rientrano nel calcolo della superficie coperta se di estensione non superiore al 20% della superficie coperta dell’unità edilizia a cui afferiscono ed in ogni caso non superiore a 30 mq.

#### **15. Su - Superficie utile abitabile (mq)**

Per “**superficie utile abitabile**” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi e terrazze; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

#### **16. Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)**

Per “**superficie lorda di pavimento**” si intende la superficie di pavimento delle unità immobiliari al netto delle murature perimetrali esterne e delle eventuali scale interne, logge e di balconi e terrazze. Per superficie lorda di piano si intende la superficie globale del piano a lordo di murature esterne ed interne.

#### 17. Snr - Superficie non residenziale (mq)

Per “**superficie non residenziale**” si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, riserve idriche, locali comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- 2) autorimesse singole o collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- 4) logge e balconi.

#### 18. Sc - Superficie complessiva (mq)

Per “**superficie complessiva**” si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

#### 19. V - Volume di un edificio (mc)

- a) Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a uffici o attività produttive e commerciali.
- b) Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- c) Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, gli stessi non rientrano nel calcolo del volume consentito se di superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'unità edilizia a cui afferiscono e comunque con superficie non superiore a mq.30,00.
- d) Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza misurata tra l'estradosso del solaio piano e il colmo del tetto a falde non superi i metri 2.30.
- e) Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. La quota di una copertura piana o a tetto è da intendersi quella relativa al rustico dell'estradosso di solaio, dovendosi prescindere dallo spessore degli strati coibenti e della specifica finitura.

#### 20. Hf - Altezza dei fronti di un edificio (m)

- a) Per “**altezza dei fronti di un edificio**” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera con la linea di intersezione tra l'estradosso della copertura e il piano di prospetto.
- b) Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale tetto stesso, sia in caso di sottotetto abitabile o meno.
- c) Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio al rustico del medesimo terrazzo, dovendosi prescindere dalle pendenze e dalle coibentazioni.
- d) L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si consi-



dera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 10% ovvero di 1 metro l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

- e) Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.
- f) Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i metri 3 e in riporto metri 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

## **21. H - Altezza della costruzione (m)**

Per "**altezza della costruzione**" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro **Hf**, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

## **22. Df - Distanza tra i fronti (m)**

Per "**distanza tra i fronti**" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. qualora gli stessi superino la sporgenza di metri 1,20.

- a) Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.
- b) Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.
- c) Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chioschine, cortili, ecc.), salvo quando i fronti di una costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi i 2/3 dello loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore a 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.
- d) La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a metri 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.
- e) I distacchi di cui ai punti precedenti si applicano all'intero corpo fabbricato fuori terra.

## **23. De - Distacchi fra edifici con strada pubblica interposta (m)**

Non devono essere inferiori alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorati di:

- metri 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri 7;
- metri 7,5 per lato, per strade di larghezza tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15.

Viene esclusa dalle precedenti prescrizioni la viabilità privata a fondo cieco interna.

Vengono escluse dalle precedenti prescrizioni le zone A e gli allineamenti nelle borgate quando espressamente previsti dal piano.

## **24. D - Distanza dai confini e dal ciglio della strada (m)**

Si intende per "**distanza dai confini o dal ciglio della strada**" la distanza tra la "fronte dell'edificio" e la linea di confine o dal ciglio stradale.

- a) La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 1/3 di  $H_f$  max corrispondente e comunque non inferiore a metri 5.
- b) E' stabilito dagli strumenti urbanistici esecutivi un minimo assoluto anche in rapporto

all'altezza massima degli edifici.

- c) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

Vengono escluse dalle precedenti prescrizioni le zone A e gli allineamenti nelle borgate quando espressamente previsti dal piano.

#### **25. Lm - Lunghezza massima dei fronti (m)**

Per “**lunghezza massima dei fronti**” si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **26. Spazi interni agli edifici**

Per “**spazi interni degli edifici**” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per la lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** - Si intende per “**patio**” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- b) **Chiostrina** - Si intende per “**chiostrina**” uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/15 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3. Nelle chiostrine possono prospettare esclusivamente scale ed ambienti di servizio, con esclusione di cucine e ripostigli, quest'ultimi se di superficie superiore a mq 6.
- c) **Cortile** - Si intende per “**cortile**” uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima non inferiore a metri 5. Nei cortili possono prospettare ambienti di qualsiasi specie.

#### **27. P – Numero dei piani**

Per “**numero dei piani**” si intende il numero dei piani coperti, comunque praticabili, cantine e soffitte eventuali comprese.

#### **28. Rapporto di piantumazione (n/ha)**

Per “**rapporto di piantumazione**” si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro, con la eventuale specificazione delle essenze.

#### **29. Indice piantumazione**

Per “**indice di piantumazione**” si intende la percentuale di superficie realmente vegetata rispetto alla superficie scoperta di un lotto.

### **Art. 4**

#### **Opere soggette a concessione edilizia**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi delle leggi vigenti e del presente Regolamento; in particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:
- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi costruttivi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ricostruzioni di edifici, parti di essi, previa demolizione, il cui progetto prevede alterazioni delle originarie caratteristiche costruttive, tipologiche, formali e dimensionali;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d) opere di ristrutturazione (così come definite dal precedente art. 2);
- e) completamento dei lavori di edifici realizzati in forza di regolari licenze e/o concessioni edilizie decadute per decorrenza dei termini di validità;

- f) interventi che aumentino –comunque- la superficie utile dell'edificio;
  - g) installazioni di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
  - h) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
  - i) esecuzione, da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
  - j) realizzazione da parte dei privati di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
  - k) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedono allacci stabili ai pubblici servizi;
  - l) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.
  - m) aumento di unità immobiliari mediante frazionamento di unità esistenti.
  - n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
2. Per le opere pubbliche la concessione è sostituita dall'accertamento di conformità da rilasciare con le procedure stabilite dall'art. 154 della L.R.S. n. 25/93 e successive modifiche.
  3. Per quanto attiene all'apertura e coltivazione di nuove cave, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 39 della L.R.S. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5**

#### **Opere soggette ad autorizzazione edilizia**

1. Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, i lavori e le attività di cui appresso:
  - 1) manutenzione straordinaria (come definita al precedente art. 2) anche per gli immobili per i quali lo strumento urbanistico prevede l'espropriazione;
  - 2) le opere interne riguardanti gli immobili assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1089 del 1939, previa acquisizione del parere dell'Ente preposto alla tutela del bene vincolato;
  - 3) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente articolo 2);
  - 4) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali: opere accessorie e complementari ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio scale di sicurezza, impianto di ascensore ecc., realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - 5) ricostruzione di edifici o parte di essi, previa demolizione, nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, tipologiche, formali e dimensionali, con la previsione degli eventuali adeguamenti connessi alle norme vigenti in materia antisismica, igienico-sanitaria e di superamento delle barriere architettoniche, con l'esclusione degli edifici vincolati;
  - 6) interventi di manutenzione ordinaria (così come definiti al precedente art. 2), allorché vengano eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili, vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o individuati secondo lo strumento urbanistico generale, "edilizia storica".
  - 7) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
  - 8) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;

- 9) interventi sul suolo pubblico o sul suolo privato ad uso pubblico;
- 10) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";
- 11) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche degli originari ornamenti, materiali o colori;
- 12) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alla struttura e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 13) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- 14) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati di valore naturalistico o ambientale, anche su fondi privati e quando non sussistano le urgenze necessarie alla tutela della pubblica e privata incolumità;
- 15) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e per le strutture ad essi connessi;
- 16) installazioni di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati connessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e 1089 del 1939, ovvero siano individuati nello strumento generale "edilizia storica";
- 17) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave, qualora non interessino immobili sottoposti a vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- 18) opere temporanee, per attività di ricerca diretta del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, propedeutiche alla predisposizione di progetti;
- 19) variazione della destinazione d'uso degli immobili nell'ambito di quanto previsto nelle N.T. d'A. del P.R.G.;
- 20) piscine pertinenziali fino a mq. 50 di specchio d'acqua;
- 21) realizzazione di recinzioni, ad eccezione di quelle dei fondi rustici;
- 22) sistemazione di strade interpoderali o vicinali ove si preveda che il fondo naturale non venga semplicemente compattato e stabilizzato ma realizzato con materie artificiali di rivestimento.

## **Art. 6** **Opere soggette a comunicazione**

1. Le opere interne alle costruzioni, non rientranti nella manutenzione ordinaria, sono soggette a comunicazione da presentare al Sindaco, a condizione che tale opere non comportino:
  - a) modifiche alla sagoma della costruzione;
  - b) modifiche dei fronti prospicienti piazze o pubbliche vie;
  - c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
  - d) modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari;
  - e) pregiudizio alla statica dell'immobile.
2. Per gli immobili individuati quali "edilizia storica", gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e tipologiche.
3. E' da considerare opera interna, assoggettata quindi al regime della comunicazione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, purché tali verande o balconi non siano prospicienti strade o pubbliche piazze così come normato dall'art. 9 della L.R. 37/85.
4. Realizzazione di soppalchi all'interno delle singole unità immobiliari, se non generano ambienti con altezza utile superiore a metri 2,50 e con superficie non superiore al 20% della superficie del vano a cui afferiscono ed in ogni caso non superiore a 6 mq.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1089/39 e relativamente agli interventi di cui al precedente punto 3,

nel caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 7** **Opere eseguibili d'urgenza**

1. Possono essere eseguite senza autorizzazione o concessione preventiva, le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco
2. Nel termine dei successivi sette giorni dalla comunicazione, il proprietario deve produrre una perizia, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che giustifichi l'intervento effettuato, nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

#### **Art. 8** **Interventi edilizi soggetti ad autorizzazione**

##### **per variazione di destinazione d'uso**

1. La compatibilità nell'ambito delle diverse destinazioni d'uso, anche ai fini di variazione della destinazione, è stabilita dalle N.T.d'A. dello strumento urbanistico.
2. La domanda di autorizzazione deve essere corredata da relazione a firma di un tecnico abilitato e deve, inoltre, asseverare:
  - a) il rispetto della vigente normativa igienico - sanitaria e di sicurezza;
  - b) la descrizione delle eventuali opere edilizie da eseguire, finalizzate al nuovo uso;
  - c) la descrizione della attuale destinazione e di quella prevista;
  - d) la superficie lorda di pavimento dell'immobile;
  - e) l'ubicazione, la consistenza e la distanza dell'area del parcheggio, nei soli casi espressamente previsti dalle N.T. di A. dello strumento urbanistico.

#### **Art. 9** **Formazione e nomina della Commissione Urbanistico - Edilizia**

1. La Commissione Urbanistico - Edilizia comunale è composta da:
  - a) Componenti di diritto:**
    - 1) Capo Ripartizione (Edilizia Privata o Uff. Centro Storico o Urbanistica, secondo il merito della pratica) che la presiede;
    - 2) Dirigente del Servizio che istruisce il progetto della competente Ripartizione, secondo il merito della pratica.
    - 3) Dirigente dell'Ufficio del Piano della Ripartizione Urbanistica;
    - 4) Capo Ripartizione dell'Avvocatura Comunale;
  - b) Componenti di nomina**
    - 1) un Ingegnere libero professionista;
    - 2) un Ingegnere esperto in urbanistica;
    - 3) un Architetto esperto architettura del paesaggio;

- 4) un Architetto libero professionista;
  - 5) un Agronomo;
  - 6) un Geometra libero professionista;
  - 7) un; un perito industriale
2. I componenti di diritto impossibilitati a partecipare alle sedute di commissione possono di volta in volta delegare un loro sostituto.
  3. I componenti, di nomina, della Commissione devono essere iscritti ai relativi Ordini professionali ed Associazioni di categoria, ad esclusione dei docenti, e sono nominati dal Sindaco con le procedure previste dall'art. 47 dello Statuto della Città di Palermo. Gli stessi durano in carica 5 anni e sono considerati dimissionari e da sostituire se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
  4. Il parere della Commissione Urbanistico - Edilizia è obbligatorio, fermo restando quanto normato in materia di "silenzio - assenso".
  5. I Commissari non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo, sull'attività Urbanistico - Edilizia del Comune.
  6. Le funzioni di Segretario della Commissione Urbanistico - Edilizia saranno espletate da un Funzionario amministrativo, appartenente almeno alla VII qualifica funzionale e designato dal Sindaco o dall'Assessore delegato.
  7. Il Presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, Funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero disporre anche su indicazione degli uffici che siano sentiti dalla Commissione, Esperti su specifiche materie o rappresentanti di Associazioni preposte alla difesa di specifiche categorie o materie.

**Art. 10**  
**Compiti della Commissione Urbanistico - Edilizia**

1. La Commissione Urbanistico - Edilizia deve esprimere parere al Sindaco:
  - a) Abrogato
  - b) Abrogato
  - c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
  - d) sui progetti di opere pubbliche;
  - e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'Art. 4;
  - f) sul completamento dei lavori, realizzati in forza di regolari licenze e/o concessioni edilizie, decadute per decorrenza dei termini di validità, nel caso in cui siano intervenute nuove norme Urbanistico - Edilizia, con esclusione di quelli ultimati al rustico entro i termini di validità degli atti autorizzativi originari;
  - g) pareri propedeutici a provvedimenti di annullamento di concessioni edilizie.
2. Il parere della Commissione Urbanistico - Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche

sotto l'aspetto della legittimità tecnica, ambientale, paesaggistica ed architettonica dell'opera progettata.

3. Il parere della Commissione Urbanistico - Edilizia è obbligatorio, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2 L.R. n. 17/94.

#### **Art. 11**

##### **Funzionamento della Commissione Urbanistico - Edilizia**

1. La Commissione Urbanistico - Edilizia si riunisce presso i locali delle Ripartizioni tecniche comunali, di norma due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto e comunque con un preavviso di almeno 3 giorni.
3. Le adunanze della Commissione Urbanistico - Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari.
4. I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo siano direttamente interessati gli stessi o loro coniugi o parenti o affini fino al quarto grado.
6. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.
7. La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti relativamente ai progetti sottoposti al suo esame.
8. Su ciascuna pratica esaminata, dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici e sull'istanza la dicitura: "Esaminato nella seduta del *g/m/a* dalla Commissione Urbanistico - Edilizia"; tali elaborati devono essere vidimati dai commissari all'uopo designati, dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed un Commissario.
9. Nel caso di pareri discordi tra commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza.
10. Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro dieci giorni dalla data dell'adunanza. Per la stessa pratica la Commissione non può esprimere, per più di una volta, parere non definitivo. Qualora i chiarimenti, le integrazioni, etc., eventualmente prodotti dall'istante a seguito del parere non definitivo espresso dalla Commissione, come previsto allo stesso punto, fossero ritenuti non esaustivi, in sede di riesame della pratica, la Commissione dovrà esprimere, in modo definitivo parere favorevole o parere contrario.

#### **Art. 12**

##### **Decadenza della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia decade dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Nei termini di 90 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia Comunale, secondo quanto stabilito al precedente art. 9 del presente Regolamento.
3. Fino al rinnovo della Commissione sono attribuiti a quella attualmente in carica i compiti di cui al presente Regolamento.

**Art. 13**  
**Norme abrogate**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento deve intendersi abrogato il R.E. approvato con Decreto Assessorato LL.PP. e EE.LL. in data 05/07/1956 nonché altre disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.



## TITOLO II

### NORME PROCEDURALI

#### Art. 14

##### **Rilascio, condizioni e validità delle concessioni e delle autorizzazioni**

1. La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e nei tempi previsti dalle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento Edilizio.
2. Valutato il parere espresso dalla Commissione Urbanistico - Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti, entro un massimo di 15 giorni e comunque entro i limiti dei 120 giorni previsti dalla legge regionale 17/94.
3. Per i progetti respinti viene formulato provvedimento di diniego all'interessato.
4. Per i progetti approvati viene fatta comunicazione all'interessato.
5. La concessione può essere condizionata all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.
6. L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico - Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico - Edilizia.
7. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.
8. L'affissione non fa decorrere i termini per l'eventuale impugnativa.
9. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti del progetto, compreso i verbali della Commissione Edilizia, e ricorrere avverso il rilascio della concessione stessa quando essa sia ritenuta in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.
10. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso in cui allo stesso siano apportate variazioni che giustificano un nuovo esame.
11. All'atto della presentazione della domanda, l'Ufficio comunale rilascia una certificazione di ricevimento.
12. La concessione edilizia deve essere attivata mediante comunicazione di inizio lavori a firma congiunta della ditta richiedente e del direttore dei lavori entro un anno dal suo rilascio.
13. Nel caso di inizio dei lavori in applicazione, da parte dell'avente diritto, della vigente normativa sul "silenzio-assenso" per l'emissione dei provvedimenti previsti dalla normativa medesima occorre comunque acquisire il parere preventivo della C.U.E.

#### Art. 15

##### **Efficacia e validità delle concessioni - Responsabilità**

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

2. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e/o giuridica alla quale è intestata.
3. 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; tale variazione non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.
4. In caso di mancata attivazione della Concessione il Sindaco procede alla dichiarazione di decadenza della stessa per infruttuosa decorrenza dei termini di attivazione.
5. I lavori regolarmente autorizzati con concessione edilizia devono essere ultimati entro 3 anni dalla data di attivazione della stessa.
6. In caso di lavori autorizzati mediante concessione edilizia di fatto iniziati entro i termini di cui all'articolo precedente, ma privi di relativa comunicazione di inizio lavori, il termine entro il quale i lavori devono essere ultimati è di anni 3, a decorrere dal rilascio dell'atto di concessione.
7. 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.
8. Se, entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
9. Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.
10. La concessione può essere revocata quando risulti che:
  - a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non conformi allo stato di fatto all'atto dell'inizio dei lavori;
  - b) 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.
11. La concessione edilizia è annullata quando:
  - a) risulta in contrasto con le leggi, norme e discipline urbanistiche;
  - b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

## **Art. 16 Procedure per le autorizzazioni**

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata.
2. Le autorizzazioni vengono in tutti i casi rilasciate:
  - a) fatti salvi i diritti dei terzi;
  - b) con l'obbligo dei titolari di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dall'esecuzione delle opere;
  - c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
3. L'autorizzazione edilizia, se non diversamente esplicitato nella stessa, deve essere attivata entro 1 anno dal suo rilascio ed i lavori autorizzati devono essere ultimati entro 3 anni dalla data di attivazione.
4. In caso di lavori regolarmente autorizzati, di fatto iniziati entro i termini di cui sopra, ma privi di relativa comunicazione di inizio lavori, la validità della relativa autorizzazione è di anni 3 a partire dal rilascio della relativa autorizzazione.
5. L'autorizzazione per solo mutamento di destinazione d'uso è esonerata dal corrispettivo di cui all'art. 6 della L. 10/1977, mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui

all'art. 5 della stessa legge, nella misura determinata dalle tabelle previste dalla legge.

#### **Art. 17**

##### **Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni**

1. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere concesso dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.
2. 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, 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.
3. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
4. Le autorizzazioni vanno revocate quando sono state ottenute mediante una infedele rappresentazione dei fatti o una presentazione di elaborati alterati nei contenuti da parte del richiedente.
5. L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 14.
6. Il mutamento di destinazione d'uso senza autorizzazione equivale, agli effetti delle sanzioni legali o convenzionali applicabili, ad edificazione senza concessione.
7. In caso di mutamento di destinazione d'uso senza autorizzazione, sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

#### **Art. 18**

##### **Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione**

1. Qualora si manifesti la necessità di proporre variante al progetto approvato, gli aventi titolo a norma di legge possono presentare il relativo progetto, che è soggetto a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.
2. Con il rilascio della concessione in variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dalla concessione originaria, esclusione fatta per le proposte progettuali che ai sensi della normativa vigente costituiscono "variazioni essenziali al progetto approvato". Nel caso di concessioni in variante il testo del provvedimento deve contenere il termine di validità dello stesso.

#### **Art. 19**

##### **Accertamenti di conformità**

Per le istanze di concessione e/o autorizzazione, per le quali dall'istruttoria emerge la avvenuta esecuzione delle opere richieste, l'ufficio potrà procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, con l'emanazione del relativo provvedimento conclusivo, secondo le modalità previste dallo stesso articolo di legge.

#### **Art. 20**

##### **Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio della concessione edilizia**

1. I documenti da produrre per la richiesta di concessione edilizia sono:
  - a) istanza in carta legale indirizzata al Sindaco sottoscritta sia dagli aventi titolo a norma di legge, che dal Tecnico progettista (nell'istanza deve essere riportato il domicilio eletto dagli a-

venti titolo ed il loro codice fiscale; deve essere esplicitato l'impegno all'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e nelle leggi edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché a comunicare, prima dell'eventuale inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'impresa costruttrice);

- b) relazione comprovante la titolarità del diritto per l'inoltro della richiesta di concessione con allegata copia autenticata dei titoli di proprietà dell'immobile oggetto di richiesta di concessione;
- c) dettagliata relazione tecnica illustrativa delle opere da realizzare;
- d) corografia della zona in scala non inferiore a 1:5.000;
- e) stralcio dello strumento urbanistico vigente, riferito alla zona interessata;
- f) stralcio dell'elaborato planovolumetrico dell'eventuale piano urbanistico esecutivo;
- g) certificato catastale di data non anteriore a mesi sei ed estratto del foglio di mappa con indicate le particelle interessate;
- h) perizia giurata extragiudiziale da parte del progettista relativa alla corrispondenza tra la superficie dell'area oggetto di intervento, individuate su base cartografica aerofogrammetrica dello strumento urbanistico vigente o adottato e quella catastale di cui al foglio di mappa interessato. Farà parte integrante della suddetta perizia una planimetria nella quale vengano individuate le eventuali delimitazioni di zona e gli allineamenti stradali;
- i) planimetria quotata della zona dalla quale risulti: l'ubicazione dell'immobile oggetto della richiesta di concessione, il nome e la larghezza delle strade esistenti, le aree confinanti, le altezze, le sagome e le distanze dagli edifici circostanti, le eventuali servitù attive e passive, la posizione di eventuali alberature esistenti, l'eventuale presenza di elementi di arredo urbano (edicole, lapidi, recinzioni, pavimentazioni, ecc.), in scala non inferiore a 1:500;
- j) documentazione fotografica del lotto e/o dell'edificio interessato, corredate da planimetria con indicati i punti di vista;
- k) planimetria di progetto del lotto alla scala 1:500 o 1:200 recante:
  - 1) la sagoma quotata dell'edificio o degli edifici progettati, con riportate le proiezioni orizzontali dei balconi;
  - 2) l'indicazione delle distanze minime dei "fronti degli edifici" dai confini e dai fabbricati limitrofi, nonché le distanze tra le pareti finestrate e quelle degli edifici antistanti;
  - 3) l'indicazione degli accessi pedonali e carrabili previsti;
  - 4) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione delle aree esterne;
  - 5) le quote altimetriche di progetto del lotto relazionate a quelle indicative delle aree limitrofe;
  - 6) l'indicazione delle eventuali murature di sostegno e delle recinzioni;
  - 7) lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti esistenti o previste.
- l) planimetrie quotate alla scala 1:100 dei singoli piani con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli ambienti e della loro altezza utile di cui agli artt.54 e 55 del presente R.E.;
- m) sezioni verticali quotate rappresentanti le linee di maggiore importanza o di massima pendenza, estese a monte e a valle per almeno metri 10, contenenti la configurazione del terreno prima e dopo la sistemazione di progetto.
- n) prospetti di tutte le facciate dell'edificio, ivi compresi quelli prospicienti cortili, chiostrine, pozzi di luce ecc, con l'indicazione delle quote di calpestio dei singoli piani, delle coperture, tutte riferite alle quote stradali e alle sistemazioni esterne di progetto;
- o) progetto degli impianti di riscaldamento e/o di condizionamento ove previsti, redatto in conformità alla normativa vigente;
- p) richiesta di autorizzazione e grafici relativi alle modalità di smaltimento dei liquami e/o dell'emissione in atmosfera;
- q) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle opere previste per l'approvvigionamento idropotabile, con planimetria descrittiva scala 1:50 del locale autoclave,

della vasca di riserva idrica, se previsti, nella quale vanno riportate le caratteristiche tecniche degli impianti;

- r) descrizione ed eventuale campionatura dei materiali e dei colori da utilizzare per le finiture esterne (ove necessario);
  - s) computo dei dati metrici di progetto da predisporre sia per la verifica della compatibilità delle opere previste con i parametri stabiliti nello strumento urbanistico, che per la determinazione degli oneri di cui all'art. 3 della L.10/77;
  - t) relazione tecnica avente per oggetto la descrizione dei sistemi previsti per contenere i consumi energetici, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti (ove necessario)
  - u) elaborati tecnici in cui devono chiaramente essere evidenziate le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di *accessibilità, visitabilità ed adattabilità* di cui alla normativa ex L.13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
  - v) dichiarazione del progettista attestante la conformità delle opere previste alle disposizioni contenute nella L.13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni (superamento delle barriere architettoniche).
  - w) progetto degli impianti ai sensi della L 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero dichiarazione del progettista sulla non obbligatorietà della presentazione dei suddetti elaborati.
  - x) relazione sugli adempimenti di cui al D.L. n. 494 del 14/8/1996 redatta da tecnico abilitato;
  - y) modello ISTAT.
2. Tutti gli elaborati grafici, da presentare in 5 copie, devono essere redatti in formato UNI A4 mm. 210x297, o multipli, ed essere predisposti e sottoscritti da tecnici abilitati alla progettazione regolarmente iscritti ai relativi Albi o Collegi professionali, così come disposto dalla vigente normativa nell'ambito delle rispettive competenze professionali, ed essere inoltre sottoscritti dai richiedenti.
  3. Nel caso in cui la richiesta di concessione riguardi immobili assoggettati a vincoli imposti dalle leggi vigenti, le prescritte approvazioni o N.O. debbono essere richiesti dall'Ufficio Tecnico prima del parere della Commissione Urbanistico - Edilizia e comunque, essere acquisiti dall'Ufficio prima dell'eventuale rilascio della concessione, e nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente.
  4. Per le concessioni all'istanza deve essere allegato un elaborato dimostrativo del conteggio sugli oneri concessori dell'art. 3 della L. 10/97.
  5. In caso di *concessioni convenzionate*, alla richiesta di concessione deve essere allegato lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con l'Amministrazione comunale. Tale atto, prima del rilascio della concessione, deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari nelle forme di legge a cura del richiedente.

#### **Art. 21**

#### **Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio dell'autorizzazione edilizia**

1. I documenti da produrre per la richiesta di autorizzazione sono almeno i seguenti, oltre a quelli che potranno essere richiesti dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici:
  - a) istanza in carta legale indirizzata al Sindaco sottoscritta sia dagli aventi titolo a norma di legge, che dal Tecnico progettista (nell'istanza deve essere riportato il domicilio eletto dagli aventi titolo ed il loro codice fiscale; deve essere esplicitato l'impegno all'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e nelle leggi edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché a comunicare, prima dell'eventuale inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'impresa costruttrice);

- b) relazione comprovante la titolarità del diritto per l'inoltro della richiesta con allegata copia autenticata del titolo di proprietà dell'immobile oggetto di richiesta di autorizzazione;
  - c) dettagliata relazione tecnica illustrativa delle opere da realizzare;
  - d) corografia della zona in scala non inferiore a 1:5.000;
  - e) stralcio dello strumento urbanistico vigente riferito alla zona interessata
  - f) certificato catastale di data non anteriore a mesi sei ed estratto del foglio di mappa con indicate le particelle interessate;
  - g) documentazione fotografica del lotto e/o dell'edificio interessato, corredata da planimetria con indicati i punti di vista;
2. Devono altresì essere allegati tutti gli elaborati tecnici, tra quelli del seguente elenco, necessari per la progettazione e la descrizione dell'intervento:
- a) planimetrie quotate alla scala 1:100 o 1:50 dell'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso degli ambienti;
  - b) progetto degli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di adduzione idrica, ove previsti, redatto in conformità alla normativa vigente;
  - c) grafici relativi alla realizzazione delle condotte di scarico delle acque reflue Per gli edifici totalmente o parzialmente produttivi, devono essere evidenziate le opere e gli accorgimenti finalizzati a rendere conformi gli scarichi alle normative vigenti (ove necessario);
  - d) descrizione e campionatura dei materiali da utilizzare per le finiture esterne (ove necessario);
  - e) relazione tecnica avente per oggetto la descrizione dei sistemi previsti per contenere i consumi energetici, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti (ove necessario);
  - f) elaborati tecnici in cui devono chiaramente essere evidenziate le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di *accessibilità*, *visibilità* ed *adattabilità* di cui alla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici (ove necessario);
  - g) dichiarazione del progettista attestante la conformità delle opere previste alle disposizioni contenute nella L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni, relativa al superamento delle barriere architettoniche (ove necessario);
  - h) progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero dichiarazione del progettista sulla non obbligatorietà della presentazione dei suddetti elaborati;
  - i) relazione sugli adempimenti di cui al D.L. n. 494 del 14/8/1996 redatta da tecnico abilitato.
3. Tutti gli elaborati grafici, da presentare in 5 copie, devono essere redatti in formato UNI A4 mm. 210x297, o multipli, ed essere predisposti e sottoscritti da tecnici abilitati alla progettazione regolarmente iscritti ai relativi Albi o Collegi professionali, così come disposto dalla vigente normativa nell'ambito delle rispettive competenze professionali, ed essere inoltre sottoscritti dai richiedenti.
4. Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione riguardi immobili assoggettati a vincoli imposti dalle leggi vigenti le prescritte approvazioni o N.O. possono, in casi particolari, essere richiesti dall'ufficio tecnico in sede di istruttoria, e comunque, essere acquisite prima dell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

## **Art. 22**

### **Rilascio della concessione**

1. La concessione, o concessione convenzionata, deve indicare:
- a) la data d'inizio dei lavori; la data entro cui iniziare i lavori deve essere verbalizzata dal personale dell'Ufficio Comunale competente: nel verbale devono figurare i capisaldi e ogni riferimento di competenza comunale;

- b) il termine imposto per l'ultimazione lavori, qualora la domanda della concessione, nei casi previsti dall'art. 4 della L. 10/1977 superi il periodo di un anno;
- c) gli oneri relativi all'allaccio alle reti di urbanizzazione primaria che sono interamente a carico del richiedente, il quale le eseguirà secondo i dettagli tecnici forniti dall'Ufficio Comunale competente, e/o dall'Azienda competente all'erogazione del servizio;
- d) gli oneri da versare come quota di rimborso per la precedente costruzione e per la corrente manutenzione delle reti di urbanizzazione primaria, da valutare indipendentemente dall'epoca di realizzazione della stessa, in base a tabelle deliberate dall'Amministrazione Comunale;
- e) l'indicazione del corrispettivo da versare a norma dell'art. 6 della L.10/1977 e le modalità e tempi di pagamento, nonché le garanzie fidejussorie o reali.

Qualsiasi licenza di abitabilità o di esercizio potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuta esecuzione delle opere di cui alle lettere c) e d).

Le condizioni apposte alla concessione, o concessione convenzionata, dovranno essere approvate con atti di sottomissione sottoscritti con firma autenticata del concessionario che dovrà assumere gli obblighi e garantirne l'adempimento.

- 2. La concessione, o concessione convenzionata, deve essere rilasciata in base alla classificazione degli interventi di cui all'art. 2 del presente Regolamento Edilizio.
- 3. L'Amministrazione Comunale deve dare comunicazione del rilascio della concessione, o concessione convenzionata, al richiedente mediante Raccomandata con Ricevuta di Ritorno spedita entro 48 ore non festive dalla firma.

La concessione deve essere ritirata dal richiedente previa documentazione del pagamento di quanto dovuto a norma dei precedenti commi e consegna dell'atto di sottomissione, ove previsto.

Qualsiasi interruzione dei lavori deve essere notificata mediante R.R.R. all'Ufficio Comunale competente cui competono i controlli di merito.

Le interruzioni non comportano comunque sospensione dei termini di validità della concessione, o concessione convenzionata, se non nei casi di cui all'art. 4 della L. 10/1977; la concessione, o concessione convenzionata, non può essere prorogata a norma dell'art. 4 della L. 10/1997.

- 4. Qualora allo scadere della validità della concessione, o concessione convenzionata, i lavori non siano stati iniziati, la concessione stessa s'intende decaduta ed essa non costituisce nessun titolo preferenziale per una nuova concessione, o concessione convenzionata; in questo caso così come in quello in cui alla scadenza i lavori siano stati iniziati, ma non ultimati, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere dell'U.T.C., ed in considerazione dell'eventuale stato di avanzamento delle opere, fermo quanto stabilito dall'art. 4 della L. 10/1977, disporrà i provvedimenti atti a garantire la più sollecita attuazione, riservandosi i diritti d'intervento diretto e di espropriazione a norma di legge.

#### **Art. 23**

##### **Documentazione da produrre a corredo della comunicazione dell'esecuzione di opere interne**

- 1. La comunicazione per l'esecuzione delle opere interne, deve essere indirizzata al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori, dal proprietario o dagli aventi titolo dell'unità immobiliare, corredata da dettagliata relazione tecnica a firma di professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie vigenti, una volta verificate le condizioni di cui ai precedenti artt. 6 e 8.

#### **Art. 24**

##### **Aspetto e manutenzione degli edifici**

- 1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica sia privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

2. Nelle aree di interesse storico - artistico, o di particolare pregio ambientale, classificate come zone territoriali omogenee "A" o per gli immobili individuati come "Edilizia Storica" dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
3. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
4. Nelle pareti esterne, come sopra definite, prospettanti spazi pubblici è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione, canalizzazione in genere, grate od inferriate, a meno che il progetto non preveda un inserimento armonico e funzionale di tali elementi con preciso carattere architettonico.
5. Le tubazioni dell'acqua e del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica, fermo restando le specifiche normative del settore.
6. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare, nelle zone A, l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese degli interessati.
7. Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.
8. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.
9. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, manutenzione straordinaria, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, e particolarmente con quelli di notevole rilievo artistico, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
10. Qualora si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze, per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza, e dare direttive intese ad ottenere inquadramenti od effetti prospettici.

**Art. 25**  
**Decoro ed arredo urbano**

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la vendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine di decoro tali da non consentire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.
2. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o ridotte o impedito capacità motorie.



## **Art. 26**

### **Manutenzione, intonacatura e tinteggiatura dei prospetti degli edifici**

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono produrre campioni, onde consentire ai competenti Uffici comunali la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione.
2. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.
3. I muri di nuova costruzione o rinnovati devono sempre essere intonacati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico richiedano altro genere di finitura o di rivestimento.
4. Per le tinteggiature devono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano, o il paesaggio. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.
5. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce, devono seguire un partito architettonico unitario.
6. I proprietari di unità immobiliari facenti parte di unità edilizie hanno l'obbligo di mantenere l'edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
7. I proprietari hanno l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
8. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte, da spazi pubblici o collettivi dovessero risultare tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, ha la facoltà di ordinare i lavori necessari di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

## **Art. 27**

### **Antenne radiotelevisive**

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
3. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse e di decoro, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

## **Art. 28**

### **Vetrine, insegne in genere e corpi illuminanti**

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di vetrine, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.
2. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno a firma di un tecnico abilitato

alla professione da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesaggistico, nonché il rispetto delle norme di sicurezza.

3. Tali vetrine e simili non devono in alcun modo, alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.
4. La realizzazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. L'autorizzazione può essere rifiutata quando si opera su edifici o contesti architettonici di particolare interesse o quando le caratteristiche formali e cromatiche degli elementi da installare sono ritenute in contrasto con il pubblico decoro. L'autorizzazione è negata quando le opere proposte turbano il diritto di veduta dei vicini.
6. Le vetrine non possono, in ogni caso, aggettare dal filo esterno dell'edificio.
7. Le insegne o gli emblemi commerciali non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm. 10 e possono essere illuminati da sorgenti luminose a braccio poste ad una distanza aggettante dal filo dell'edificio non superiore a cm. 50 ed ad una altezza da terra di almeno cm. 220.
8. E' consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a cm 120 e ad altezza non inferiore a cm. 250 dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in strade aperte al traffico veicolare in assenza di marciapiede.
9. Le mostre, le bacheche e simili non sono consentite.
10. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i titolari delle stesse sono obbligati ad eseguirne la rimozione e la eventuale ricollocazione in pristino, con le modifiche che si potrebbero rendere necessarie a seguito di una diversa configurazione del piano stradale o del marciapiede. Tali opere devono essere realizzate secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio a spese dei predetti titolari.
11. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
12. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.
13. Nelle opere di ristrutturazione, risanamento e di manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti o di una nuova realizzazione, il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.
14. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.
15. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative ai servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri, ecc.
16. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
17. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico,

l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

18. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dal precedente comma devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale sia tra loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.
19. I cartelli le vetrine, le insegne in genere e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che in ogni caso non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.
20. Decorso infruttuosamente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata a cura del Comune e a spese del titolare dell'autorizzazione.
21. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
22. E' consentita l'installazione di corpi illuminanti su spazi privati prospicienti spazi pubblici e nel caso di corpi illuminanti che riguardano uno stesso fronte di una costruzione, i predetti corpi devono essere di forma, dimensione e colore unitari.
23. Qualora le vetrine, le insegne, i corpi illuminanti siano in contrasto con il presente Regolamento Edilizio o privi dello specifico provvedimento autorizzativo, il Sindaco può ordinarne la rimozione o l'adeguamento entro il termine di un anno. Nei casi di inottemperanza la rimozione viene effettuata a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'inadempienza.

#### **Art. 29**

#### **Tende installate sullo spazio pubblico e/o privato**

1. L'installazione su spazio pubblico di tende solari aggettanti, da porre in corrispondenza di vani, porte o finestre, può essere autorizzata dal Sindaco, dietro il pagamento della tassa di occupazione e con l'osservanza delle condizioni che riterrà più opportune, qualora queste non impediscano il libero transito pedonale e non turbino la visuale dei vicini.
2. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede ed aperte al traffico veicolare.
3. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno, ed in ogni caso non può essere superiore a cm 260.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a cm 220 dal piano di calpestio del marciapiede.
5. Sono vietate le appendici verticali, teli o le frange, che scendano al di sotto di cm 220 dal calpestio del marciapiede stesso.
6. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende devono essere realizzate preferibilmente con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea, ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.
7. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale (ex L. 1089/39, L. 1497/39, L. 431/85) o in zone soggette a particolari vincoli, può essere rilasciata previo nulla osta delle Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.
8. Le tende solari non possono sporgere più di cm 30 per lato rispetto al vano, porta o finestra da coprire.
9. Possono essere autorizzate tende solari destinate al riparo di più vani su uno stesso fronte purché le sporgenze orizzontali di estremità non superino i cm 30 rispetto ai vani porta o finestra da coprire.
10. Può essere autorizzata l'installazione di tende solari prospicienti spazi pubblici o privati ad uso pubblico a condizione che queste siano realizzate con strutture precarie in adiacenza all'edificio e prive di qualsiasi tipo di chiusura laterale ad esclusione di eventuali fioriere mobili.

**Art. 30**  
**Tabelle e numeri civici**

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino o sostituzione nel caso che fossero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
3. Le stesse disposizioni valgono per le segnalazioni stradali o servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
4. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

**Art. 31**  
**Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari**

1. I chioschi, le edicole, le installazioni di ogni genere, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.
2. La loro installazione non è consentita sulle fasce di rispetto stradali, così come definite dalla normativa vigente in materia di codice della strada.
3. Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, od altre installazioni, può essere consentita sino ad un massimo della metà della loro larghezza e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di metri 2. Le occupazioni non possono in ogni caso ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, così come definiti dal Nuovo Codice della Strada.
4. Nelle zone di rilevanza storico - ambientale, sono ammesse le deroghe previste dalla normativa vigente, purché sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.
5. Le predette installazioni su suolo pubblico sono soggette al preventivo rilascio di concessione per l'occupazione del suolo pubblico.
6. L'installazione di chioschi, edicole od altre opere su suolo pubblico, ha carattere provvisorio e la concessione può pertanto essere revocata, quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
7. E' proibito, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e da fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere e al decoro della località.
8. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico e/o artistico.

**Art. 31 Bis**  
**Illuminazione pubblica e privata esterna**

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "a ridotto consumo energetico con basso fattore di abbagliamento e antinquinamento luminoso".

Dall'entrata in vigore del presente regolamento non potranno più essere impiegate ottiche e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri successivamente indicati. Inoltre quelle già

esistenti nel territorio del Comune dovranno essere sostituite, modificate o utilizzate secondo le modalità espresse nei successivi articoli entro cinque anni dallo stesso termine.

2. Sono considerate a "ridotto consumo energetico con basso fattore di abbagliamento e antinquinamento luminoso" solo le sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90° dalla verticale, non superiore a 10 cd per 1000 lumen e, a 70°, non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiate con lampade a vapori di sodio ad alta pressione o comunque con efficienza non inferiore a 90 lumen/Watt. Gli impianti utilizzando dette ottiche dovranno, al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le 23 durante il periodo di ora solare e dopo le 24 nel periodo di vigenza dell'ora legale:

a) orologi o dispositivi notte-mezzanotte;

b) cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 W;

c) riduttori di flusso luminoso per lampade con potenze uguali o superiori a 100 W.

Le ottiche, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alla superficie da illuminare o con inclinazione massima di 5° e preferibilmente su pali dritti usando, in caso di necessità, ottiche del tipo asimmetrico.

Le ottiche preesistenti, montate diversamente da come specificato al comma precedente, potranno essere adeguate ai criteri esposti anche mediante il solo soddisfacimento della condizione sulla inclinazione delle stesse secondo i valori indicati.

3. Tutte le sorgenti di luce altamente disperdenti ed inquinanti quali globi, lanterne e similari, dovranno essere munite, da parte delle Ditte fornitrici o degli utilizzatori, di alette frangiluce con la parte superiore scura o, comunque, non riflettente verso l'alto ed in grado di schermare tutti i tipi di lampade esistenti sul mercato, ovvero di altro tipo di frangiluce funzionalmente equipollente, ovvero ancora di apposito schermo metallico in grado di ospitare almeno il 60% del corpo lampada e dirigente a terra il flusso luminoso, in modo da contenere entro le 30 cd/1000 lumen il flusso disperso a 90° e oltre, o comunque non eccedente i valori previsti; in dette ottiche i vetri di protezione dovranno essere realizzati in materiale trasparente, chiaro o fumé, e liscio.

E' ammesso l'uso di lampade elettroniche a basso consumo purché secondo le modalità indicate dal presente regolamento.

4. L'obbligatorietà dell'uso di lampade al sodio non è prevista per gli impianti sportivi. In ogni caso dovranno però essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce dall'alto o al di fuori dei suddetti impianti mediante un rigoroso controllo dell'inclinazione delle ottiche e dell'angolo di apertura del fascio luminoso privilegiando l'uso di ottiche asimmetriche.
5. E' vietato utilizzare, per l'illuminazione pubblica e privata esterna, fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. Fari, torri-faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli stradali e ferroviari, complessi industriali e commerciali di ogni tipo, dovranno obbligatoriamente avere, rispetto all'orizzonte un'inclinazione non superiore a 30°, se simmetrici, nonché idonei schermi e/o alette mobili per evitare dispersioni verso l'alto, se necessario, del flusso luminoso, e a 0° se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare.

Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie e/o indicanti attività commerciali e similari, non dotate di luce propria.

Nell'illuminazione di edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta impossibilità di attuazione della stessa e per soggetti di particolare e comprovato pregio architettonico, è prevista deroga. In tal caso i fasci di luce dovranno rimanere almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi, privilegiando ottiche del tipo orientabile a direzione ed apertura selettiva, ed eventualmente prevedendo la diminuzione di potenza impegnata dopo le ore 24.

E' ammessa deroga alle disposizioni del presente articolo per le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico e all'amministrazione della giustizia a della di-

fesa. E' altresì fatto divieto, nel territorio del Comune, di utilizzare, per meri fini pubblicitari o di richiamo, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo.

6. Il Comune sottopone al regime dell'autorizzazione da parte del Sindaco tutti gli impianti di illuminazione esterna, anche se a scopo pubblicitario. A tal fine il progetto deve essere redatto da una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico; dal progetto deve risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti del presente regolamento e, al termine dei lavori, l'impresa installatrice rilascia al Comune la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato alle norme di cui ai punti 2, 3 e 5 del presente regolamento, oppure, ove previsto, il certificato di collaudo in analogia con il disposto della Legge 5.3.90 n 46 per gli impianti esistenti all'interno degli edifici.

La procedura sopra descritta si applica anche agli impianti di illuminazione pubblica.

La cura e gli oneri del collaudo sono a carico dei committenti degli impianti.

#### 7. Disposizioni transitorie e finali

Entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente regolamento il Comune, nell'ambito dei finanziamenti all'uopo assegnati e/o destinati, e ogni altro soggetto pubblico o privato, dovrà sostituire o adeguare tutte le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati per ridurre il consumo energetico, l'abbagliamento e l'inquinamento luminoso stabilendo, in via preventiva, la spesa minima di lire un miliardo per il primo ed il secondo anno di interventi e di quantificare gli interventi successivi in misura pari al risparmio energetico ottenuto, previa adozione dei relativi atti deliberativi di integrazione al bilancio dell'anno 1999.

Le modifiche non comportanti spesa dovranno essere attuate entro mesi dodici dall'approvazione del presente regolamento.

Per l'adeguamento degli impianti si potrà procedere anche alla sola installazione di appositi schermi sulle armature, alla sostituzione dei vetri di protezione e delle lampade, alla modifica dell'inclinazione delle sorgenti, ovvero ancora alla semplice rimozione dei vetri protettivi, purché detti accorgimenti assicurino caratteristiche finali analoghe a quanto disposto nel presente regolamento.

### **Art. 32**

#### **Zone verdi e parchi**

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto.
2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, laddove possibile, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.
3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.
4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicue e caratteristiche.

### **Art. 33**

#### **Parcheggi**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a metri cubi 1 per ogni metri quadrati 10 di volume come definito al punto 16 dell'art. 3 del presente regolamento e, comunque, nelle seguenti misure:
  - a) per aree residenziali, 1 posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di metri quadri 30 ogni metri quadri 100 di Su;
  - b) per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: metri quadri 10 ogni metri quadri 100 di Sf;

- c) per aree commerciali con superficie di vendita maggiore di metri quadri 400: metri quadri 150 ogni metri quadri 100 di Su di vendita;
  - d) per aree alberghiere, sanitarie e simili: 1 posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di metri quadri 25 ogni metri quadri 100 di Su;
  - e) per aree teatri, cinematografi, ristoranti e simili: metri quadri 100 ogni metri quadri 100 di Su;
  - f) per aree direzionali o simili: metri quadri 40 ogni metri quadri 100 di Su;
2. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
  3. I parcheggi suddetti possono essere ricavati, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.
  4. Nelle aree suddette non è comunque consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private.  

Le aree destinate ai parcheggi privati – interne od esterne, coperte o scoperte – devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.
  5. I parcheggi per le varie aree specificate al comma 1 del presente articolo dovranno sempre prevedere quote di posti a seconda delle destinazioni per:
    - a) autovetture (stallo minimo metri 5 x 2,50);
    - b) motorette, motociclette e biciclette (stallo minimo metri 2 x 1,00);
    - c) autocarri (stallo minimo metri 10 x 3,00).

Nelle aree industriali, magazzini e simili i posti autocarro dovranno essere distribuiti in modo da consentire la sosta di autotreni.

6. I parcheggi a raso, sia pubblici che privati, devono essere progettati e realizzati con criteri di riqualificazione ambientale. A tal fine la superficie delle aree a parcheggio deve, ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile ed urbanisticamente conveniente, consentire l'assorbimento delle acque piovane. Nei parcheggi deve inoltre essere assicurata adeguata piantumazione, così come prescritta dalle N.T. di A. dello strumento urbanistico.
7. Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in avverse condizioni atmosferiche detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura.
8. Nelle aree di parcheggio pubblico per i posti riservati ai veicoli al servizio di persone disabili, disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.

#### **Art. 34**

#### **Recinzioni, manufatti, opere tecnologiche ed infrastrutturali realizzate entro l'anno 1939**

(abborgato)

#### **Art. 35**

#### **Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico**

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

## TITOLO III

### ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

#### Art. 36

#### Esecuzione delle opere edilizie

1. Tutti gli interventi devono essere eseguiti in modo conforme ai progetti per i quali è stata rilasciata concessione o autorizzazione o altre forme di assenso secondo le modalità esecutive fissate.
2. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere devono adoperarsi sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni esistenti in materia. I lavori devono essere condotti con celerità e continuità, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.
3. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 40 x 60, chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del progettista delle strutture portanti;
  - c) nome, cognome e titolo professionale del responsabile della sicurezza ex L.494/96
  - d) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - e) nome, cognome e qualifica del responsabile tecnico del cantiere;
  - f) estremi dell'autorizzazione o concessione assentita o rilasciata.
4. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autenticata della concessione o/e autorizzazione e dei disegni progettuali. Nel caso di mancata affissione della tabella, il Sindaco, per tramite dell'ufficio tecnico, applica una sanzione pari a 1/100 del coacervo degli oneri di concessione, ed intima, contestualmente, l'immediata apposizione prescritta

#### Art. 37

#### Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni

1. Quando in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
2. Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze, è necessario costruire stabili ripari per i passanti.
3. Le recinzioni dei cantieri, realizzate mediante materiali e strutture di sufficiente robustezza, e nel rispetto del decoro urbano, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse, e notturne a luci rosse. In corrispondenza degli spigoli deve essere posta una lanterna da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene la recinzione o l'elemento su cui sono poste.
4. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per la sicurezza dei cittadini portatori di handicap e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine utilizzabile anche da parte di cittadini con ridotta o con impedita capacità motoria.



5. I ponteggi e le impalcature devono essere realizzati in modo tale da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici o gravati da pubblica servitù. Le strutture provvisorie, i ponteggi, le impalcature, le rampe, le scale, i parapetti e simili, devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, conformi alle disposizioni contenute nelle norme per la prevenzione degli infortuni.
6. Il responsabile tecnico dell'impresa deve garantire la buona esecuzione delle opere e la condotta del cantiere, ai fini della tutela della pubblica incolumità e della sicurezza degli addetti alla costruzione.
7. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni, non esime l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone e alle cose. Il Sindaco ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone.
8. Quando per l'esecuzione delle opere si prevedono trasporti speciali o possibili reiterati e/o anomali intralci per la normale circolazione, il direttore dei lavori deve espressamente richiedere all'ufficio tecnico del comando dei Vigili Urbani l'emanazione di tutte le necessarie ordinanze che consentano una rapida esecuzione delle opere e contestualmente la massima sicurezza per la circolazione.

#### **Art. 38**

##### **Responsabilità del direttore dei lavori e del costruttore**

1. Prima dell'inizio delle opere, il direttore dei lavori ed il costruttore, qualora non lo abbiano già fatto, devono comunicare al Sindaco, anche mediante atti separati, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere immediatamente comunicata al Sindaco.
2. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione o di altre forme di assenso, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi e ciascuno per la parte di competenza, di ogni inosservanza delle norme generali di legge o del presente Regolamento, o delle modalità esecutive fissate dall'atto autorizzativo.

#### **Art. 39**

##### **Impianti di cantiere**

1. Nell'installazione e nell'uso delle attrezzature di cantiere si devono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro ed adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.
2. Gli impianti di cantiere devono avere alimentazione e scarichi che si avvalgono di appositi allacciamenti.
3. E' vietato, salvo diversa autorizzazione, attingere acqua da fontane o canali pubblici, immettere rifiuti in fosse o in fognatura, prelevare energia da reti di distribuzione non destinati a tale uso.
4. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti del certificato di collaudo da rinnovare periodicamente secondo le norme specifiche fissate dalle autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. 40**

##### **Demolizioni, scavi ed allontanamento dei materiali di risulta**

1. Nella demolizione di manufatti edilizi si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei

mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse, ecc.) atti a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade. Nei manufatti in demolizione devono adottarsi accorgimenti atti ad eliminare eventuali inquinamenti atmosferici, prevedendo l'installazione di appositi irrigatori.

2. I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei fabbricati o dai rilevati, ma devono essere convogliati a terra entro appositi recipienti attraverso condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere.
3. E' vietato ogni deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione, se non preventivamente autorizzato.
4. Se nel corso dei lavori vengono rimossi numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a ricollocarli a sue spese provvedendo a comunicare al competente Ufficio Toponomastica – Ripartizione Statistica la eventuale modifica della numerazione civica.

#### **Art. 41**

#### **Occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.
2. La richiesta di autorizzazione deve contenere: le generalità del richiedente, gli estremi della concessione od autorizzazione relativa all'intervento in corso, le ragioni della richiesta, la presumibile durata dell'occupazione, i dati planimetrici e catastali dell'area del cantiere, i disegni ed i documenti necessari a motivare la richiesta, la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.
3. Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, si determina sulla richiesta. Tale determinazione viene notificata al richiedente entro 30 giorni.
4. Il Tecnico Comunale deve redigere un verbale controfirmato dall'esecutore delle opere contenente la descrizione dettagliata dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante.
5. L'occupazione di suolo pubblico è a titolo oneroso, ed è subordinata al pagamento di una tassa di occupazione ed al versamento di un deposito cauzionale atto a garantire, a lavori ultimati, il ripristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato.
6. Entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino, la cauzione viene restituita in toto o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito o meno a regola d'arte.
7. Scaduti i termini concessi, l'autorizzazione di occupazione temporanea può essere rinnovata.
8. L'esecuzione di lavori nel sottosuolo pubblico, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco. Devono essere previste tutte le opere necessarie al fine di evitare ogni danno a persone e cose, e deve essere prevista opportuna segnaletica diurna e notturna.

#### **Art. 42**

#### **Occupazione permanente del sottosuolo pubblico Passi carrabili**

1. L'occupazione permanente di suolo o di sottosuolo pubblico può essere autorizzata dal Sindaco, purché siano garantite la tutela delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.
2. Possono essere ammesse le intercapedini o le aperture a livello stradale, per l'eventuale reazione di piani interrati.
3. Nel relativo atto autorizzativo, da rilasciarsi a norma di legge, deve essere fissato il canone che il richiedente deve annualmente versare al Comune, ivi comprese le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante sia dopo l'esecuzione delle opere.
4. I passi carrabili sono da considerarsi occupazione permanente del suolo pubblico. Resta a carico del richiedente il costo relativo al ripristino del suolo pubblico.
5. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade pubbliche o soggette a

pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, e sempre subordinatamente al nulla - osta dell'ente proprietario della strada.

6. Le caratteristiche geometriche dei passi carrabili devono garantire uno spazio di sosta anti-stante l'eventuale apertura tale da assicurare il libero transito della circolazione stradale delle strade prospicienti.

#### **Art. 43 Servitù pubbliche**

1. A norma di legge, e per ragioni di pubblica utilità, il Sindaco ha la facoltà di applicare o far applicare sui fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, quanto segue:
  - a) le targhe dei numeri civici e le tabelle di toponomastica urbana;
  - b) le piastrine e i capisaldi per le indicazioni topografiche e simili;
  - c) gli apparecchi e i cartelli di segnaletica stradale;
  - d) i sostegni per impianti di pubblici servizi con targhe e relative;
  - e) apparecchiature;
  - f) le lapidi e i fregi commemorativi;
  - g) i tabelloni per pubbliche affissioni;
  - h) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso di farmacie, di servizi postali, telefonici e dei monopoli;
  - i) gli orologi elettrici e gli avvisatori stradali con relativi accessori;
  - j) le antenne, i ripetitori o altre apparecchiature di rilevamento e controllo e gestione dei servizi a rete.
2. Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.
3. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista, e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili, o durante l'esecuzione di interventi edilizi.

#### **Art. 44 Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote**

1. Nella costruzione o ricostruzione, il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici, ed eventualmente di quota, cui deve scrupolosamente attenersi.
2. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari alle operazioni indicate dagli incaricati comunali.
3. Relativamente allo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario deve chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fognatura dinamica comunale, esistente o prevista.
4. Prima dell'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle strutture deve essere, opportunamente, materializzata la sagoma della costruzione al fine di consentire all'Amministrazione le verifiche rispetto al certificato di allineamento già rilasciato.
5. A tal uopo il titolare della concessione o dell'autorizzazione o del visto di conformità, deve inoltrare richiesta scritta all'Amministrazione Comunale, la quale deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.
6. Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'edificio raggiunge la quota del piano stradale, il titolare deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, affinché questa effettui le relative verifiche e rilasci il consequenziale certificato.

7. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né devono trasmettere allo stesso spinte orizzontali.

#### **Art. 45**

##### **Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

1. Prima di iniziare i lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione o di altre forme di assenso, deve ottemperare alle seguenti prescrizioni:
  - a) depositare in cantiere il titolo che consente l'esecuzione dei lavori
  - b) ottenere i punti fissi di allineamento e quote
  - c) depositare al Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato.
  - d) comunicare all'Amministrazione Comunale, per iscritto, la data di inizio dei lavori
2. I lavori devono essere eseguiti in conformità al progetto e alle modalità esecutive prescritte dalla concessione o dall'autorizzazione.
3. Durante il corso dei lavori, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di effettuare in qualsiasi momento, sopralluoghi intesi ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.
4. I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alla normativa vigente, ai regolamenti in materia, garantendo l'incolumità pubblica.
5. E' fatto obbligo al titolare della concessione o dell'atto autorizzativo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori.
6. Nel caso in cui la ultimazione dei lavori non venga dichiarata entro i termini di validità dell'atto, l'Amministrazione provvede ad effettuare apposito sopralluogo per accertare l'esatto stato e consistenza dei lavori eseguiti.
7. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere accompagnata dalla richiesta di abitabilità, laddove necessario.
8. La mancata comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori, entro i termini previsti, comporta la decadenza dell'atto concessorio o autorizzativo e la facoltà, da parte dell'Amministrazione, di avviare le procedure per il pagamento della quota residua del contributo di concessione, se dovuto.

#### **Art. 46**

##### **Norme igieniche generali**

1. Tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non devono provocare, inoltre, localmente o altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.
2. Per le attività produttive (agricole, industriali o artigianali), devono essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari a non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, evitando l'impiego di sostanze inquinanti, ed adottando adeguati processi depurativi con adatte tecnologie. E' prescritto a tal fine che:
  - a) gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima della emissione in atmosfera
  - b) gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti prima dell'immissione nella fognatura comunale o in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo
3. Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua, e del sottosuolo, il regolamento comunale d'igiene, nonché le circolari in materia emanate dalle competenti Autorità Sanitarie.

4. Per una più facile lettura degli articoli successivi si riportano in esteso le seguenti abbreviazioni:
  - a) T.O.S.A.P. Tassa Occupazione Suolo ed Aree Pubbliche;
  - b) A.M.A.P. Azienda Municipalizzata Acquedotto Palermo;
  - c) R.E.P. Ripartizione Edilizia Privata;
  - d) A.U.S.L. Azienda Unità Sanitaria Locale;
  - e) P.A.R.F. Piano di Attuazione Rete Fognante.

#### **Art. 47**

#### **Scarichi nella fognatura comunale dei complessi produttivi e degli insediamenti residenziali**

1. L'attività istruttoria propedeutica al rilascio dell'autorizzazione allo scarico da parte del Sindaco, deve essere espletata secondo le procedure indicate negli articoli che seguono dalle relative competenti Ripartizioni negli stessi articoli individuate.
2. E' fatto obbligo a ciascuna Ripartizione competente al rilascio delle relative autorizzazioni allo scarico, di comunicare alla Ripartizione Servizi Tributarî la lunghezza del ramo fognario e la sezione dello stesso, al fine della iscrizione a ruolo della TOSAP giusta D. L.vo 507/93 e successive modifiche.

#### **Art. 48**

#### **Autorizzazione allo scarico dei reflui provenienti dagli insediamenti residenziali o assimilabili**

##### **1. Edifici residenziali di nuova costruzione**

L'autorizzazione viene rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata contestualmente al certificato di abitabilità, previa esecuzione delle opere di allaccio in fognatura da parte dell'A.M.A.P. che, a lavori ultimati, deve darne comunicazione alla R.E.P.

##### **2. Edifici residenziali realizzati abusivamente oggetto di condono edilizio**

L'autorizzazione viene rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata. La eventuale realizzazione o razionalizzazione del ramo di scarico fognario viene eseguita dall'A.M.A.P. che, a lavori ultimati, deve darne comunicazione alla R.E.P.

##### **3. Edifici di nuova costruzione con scarico di reflui assimilabili ai civili**

- a) Nel caso in cui nel progetto sia già identificata l'attività produttiva da insediare con il relativo ciclo produttivo, la richiesta documentata di autorizzazione allo scarico deve essere inoltrata contemporaneamente alla richiesta di concessione. La esecuzione delle opere è affidata all'A.M.A.P.
- b) Nel caso in cui nel progetto non sia identificata l'attività da insediare, contestualmente al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, la Ripartizione Edilizia Privata rilascia l'autorizzazione all'immissione dei soli reflui civili. La esecuzione delle opere è affidata all'A.M.A.P.

##### **4. Edifici oggetto di condono edilizio con scarico di reflui assimilabili ai civili**

La richiesta documentata di autorizzazione allo scarico deve essere inoltrata alla Ripartizione Edilizia Privata, esibendo nel contempo la documentazione relativa alla pratica di condono edilizio. E' affidata all'A.M.A.P. la verifica sulla eventuale esistenza di allaccio alla fognatura realizzato abusivamente.

##### **5. Edifici oggetto di condono edilizio con scarico di reflui assimilabili ai civili in zone prive di fognatura, con previsione della stessa nel P.A.R.F.**

L'autorizzazione allo scarico, nelle forme alternative consentite, viene rilasciata dalla Ripartizio-

ne Edilizia Privata dopo l'acquisizione del parere preventivo del competente servizio Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L..

## **6. Edifici realizzati antecedentemente all'anno 1934**

E' obbligatorio richiedere l'autorizzazione allo scarico allegando relazione tecnica sulla modalità dello stesso in conformità delle vigenti norme. L'autorizzazione viene rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata o Centro Storico, previo accertamento da parte dell'AMAP dell'esistenza di rete fognaria, altrimenti l'autorizzazione allo scarico nelle forme alternative previste dalla vigente normativa, deve essere preceduta dal parere favorevole espresso dalla competente autorità sanitaria.

### **Art. 49**

#### **Norme per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici**

##### **1. Finalità ed ambito d'applicazione**

- 1) Il presente titolo, in accordo gli articoli 1, 4, 5 8, 25 e seg. della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, fissa norme e criteri generali o tecnico - costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate definire secondo il comma 3, art. 1, della legge 9 gennaio 1991 n. 10, permettere un uso sempre più efficace dell'energia negli edifici e permettere una integrazione sempre maggiore tra le risorse energetiche, l'assetto del territorio e la sostenibilità ambientale.
- 2) Tali criteri informano la progettazione dell'edilizia sovvenzionata - convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione sia di recupero di edifici esistenti, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché la progettazione, la modifica, l'installazione, l'esercizio e manutenzione degli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi esterni ed interni adibiti al mantenimento degli standard di benessere psicofisico (climatizzazione, invernale ed estiva, illuminazione) all'interno degli edifici stessi.

##### **2. Zona climatica del Comune di Palermo**

Il Comune di Palermo appartiene alla Zona B: presentando un numero di gradi giorno pari a 751, come da allegato A del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

##### **3. Classificazione edifici**

Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

###### ***E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili***

*E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.*

*E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bifamiliare con carattere continuativo.*

*E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.*

*E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.*

*E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.*

###### ***E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili***

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

###### ***E. 3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili.***

Nonché quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

###### ***E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.***

*E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.*

*E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto*

*E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo*

***E. 5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili***

*E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto*

*E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni*

***E. 6 Edifici adibiti ad attività sportive***

*E 6 (1) Piscine, saune esaminabili*

*E 6 (2) Palestre e assimilabili*

*E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive*

***E 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili***

***E 8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili***

*E 8 (1) Piccole imprese e artigiani*

*E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili*

Qualora un edificio sia costruito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete

**4. Requisiti per la progettazione degli edifici**

Oltre a quanto previsto dal D.P.R. 412/93 gli edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- 1) durante il periodo estivo, compreso tra il 1 giugno ed il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell'ambiente più sfavorito, definita secondo la norma contenuta nell'allegato A1, calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna;
- 2) il livello di illuminamento naturale degli ambienti di nuovi edifici o ristrutturati deve essere contenuto entro i valori normati nell'allegato tecnico A1 "Parametri energetici relativi al regolamento edilizio del Comune di Palermo" in relazione alla destinazione d'uso ed alla localizzazione;
- 3) al fine di garantire che il controllo della radiazione solare non impedisca la ventilazione naturale e non determini una domanda aggiuntiva di illuminazione artificiale:
  - a) è auspicabile l'uso di persiane esterne a doppio battente con elementi orizzontali regolabili;
  - b) è sconsigliato l'adozione di vetri riflettenti (con coefficiente di trasmissione luminosa nel visibile inferiore al valore previsto in allegato A1) almeno per una superficie corrispondente a quella imposta dai rapporti illuminante vigenti.
- 4) Negli edifici di nuova costruzione vanno previste tutte le soluzioni che consentano la ventilazione naturale. In tal senso, per ogni alloggio è auspicabile la presenza di almeno due fronti dotati di aperture e, in ragione di comprovati impedimenti, possono essere contemplate aperture su vani comuni condominiali (cavedi, scale ecc.).
- 5) Le aperture vetrate degli edifici dovranno essere dotate di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine. E' prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali (esempio: adozione di cristalli antisfondamento quando necessari).

**5. Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e promozione dell'uso razionale dell'energia**

- 1) Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica.

- 2) Per gli edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
- 3) A meno di insormontabili e documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte della C.E. gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30 gradi e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) un grado di ombreggiamento, a causa degli edifici circostanti, contenuto entro i valori normati dell'allegato A1.
- 4) Non sono da computare ai fini del volume edificabile e dei distacchi aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm 30 per quelli di nuova costruzione.
- 5) Non sono da computare ai fini del volume edificabile verande o serre solari disposte su fronti orientati a sud con un margine di tolleranza di 30 gradi.
- 6) Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] il sistema di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento deve prevedere le utenze lavabiancheria e lavastoviglie, quando queste siano previste per il sistema di distribuzione di acqua fredda.
- 7) Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano deve essere prevista una tubazione, ben isolata, di collegamento fra il collettore di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento e il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda.
- 8) Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano deve essere prevista una coppia di tubi ben isolati che collega l'appartamento al tetto, per l'eventuale installazione di un impianto di condizionamento estivo
- 9) Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] devono essere privilegiati gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento
- 10) Per le seguenti categorie di edifici si indicano le tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico da adottare, a meno che non venga dimostrata con apposita relazione, l'impossibilità tecnica o l'assenza di convenienza economica 1:

*E.1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:*

- c) Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie non inferiore al valore indicato nell'Allegato A1.
- d) Impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento.
- e) Pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas.
- f) Impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

*E. 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione*

- a) Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari.
- b) Pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas.
- c) Impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento.
- d) Impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

*E. 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura*



- a) Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari.
- b) Impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

*E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive*

- a) Pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria - ambiente e per riscaldamento aria - ambiente, acqua - vasche e acqua – docce.
- b) Pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto.
- c) Pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle piscine.

*E 7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili*

Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari.

- 10) Gli obblighi di cui al precedente punto 10 decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo", e venga dimostrato che:
  - a) nel periodo invernale il consumo di energia primaria è inferiore a quella prevista dal "fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nel comma 7 dell'art. 8 del D.P.R. n° 412 del 26 agosto 1993 della percentuale indicata nelle norme contenute nell'allegato A1;
  - b) nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore a quello indicato nel comma 1 del precedente punto 4, della percentuale indicata nelle norme contenute nell'allegato A1.
- 11) Così come previsto dall'art. 56 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, il contributo di concessione viene ridotto di una percentuale proporzionale ai rendimenti specifici e globali:
  - a) il contributo di concessione viene ridotto di una percentuale proporzionale al minore consumo di energia primaria rispetto a quella prevista dal "fabbisogno normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nel comma 7 dell'art. 8 del D.P.R. n° 412 del 26 agosto 1993; tale riduzione del contributo verrà regolamentata secondo l'allegato A1. Tale riduzione non viene concessa nel caso in cui la temperatura operante interna estiva sia maggiore del valore calcolato secondo la procedura in allegato A1;
  - b) il contributo in concessione viene ridotto di una percentuale proporzionale alla temperatura operante interna estiva secondo quanto indicato nella apposita norma contenuta nell'allegato A1;
  - c) il contributo di concessione per gli edifici di categoria E.2, E.3 ed E.5(2) è ridotto proporzionalmente al minor consumo elettrico per l'illuminazione secondo quanto indicato nelle apposite norme contenute in allegato A1;
  - d) il contributo di concessione viene ridotto proporzionalmente alla produzione di energia elettrica di origine fotovoltaica secondo quanto indicato nelle apposite norme contenute nell'allegato A1;

**6. Presentazione dei progetti**

Ferme restando le imposizioni previste dalla Legge 10/91 e dal DPR 412/93 in merito alla presentazione della documentazione tecnica, è resa altresì obbligatoria la redazione di una "Relazione tecnica comprovante la rispondenza del progetto alle norme per l'uso efficiente dell'energia del Regolamento Edilizio del Comune di Palermo".

**7. Norme finali e transitorie**

- 1) Per quanto non previsto e non specificato nel presente titolo si rinvia al Titolo III del D.P.R. 28 giugno 1977 n° 1052, al D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412 e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) Tali norme potranno essere suscettibili di cambiamento all'emanazione dei decreti attuativi

previsti dal comma 1.2 dell'articolo 30 e comma 1 dell'articolo 32 della Legge 9 gennaio 1991 n° 10.

## TITOLO IV

### DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI E VARIE

#### Art. 50

##### Parchi di campeggio

1. La richiesta di realizzare parchi di campeggi, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici. Gli interventi edilizi di adattamento dei suddetti fabbricati, con esclusione dei soli lavori di manutenzione straordinaria, dovranno fare parte del progetto generale del parco di campeggio allegato al P.C. che dovrà inoltre comprendere:
  - a) La sistemazione a verde dell'area con conservazione di tutte le alberature d'alto fusto esistente con la realizzazione di barriere verdi verso le strade e gli abitati più vicini;
  - b) La sistemazione del terreno con movimenti di terra solo nei limiti minimi indispensabili per assicurare la funzionalità;
  - c) Impianti di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua interamente interrati;
  - d) Impianto di scarico delle acque luride e di depurazione mediante trattamento completo dei liquami per ossidazione, ovvero, ove possibile, mediante allaccio alla rete fognante.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso da parte del proprietario del suolo; il Sindaco impone l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi e la prevenzione degli incendi.

#### Art. 51

##### Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolari, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.
3. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

#### Art. 52

##### Occupazione temporanea di suolo pubblico o privato

Non è consentita l'occupazione permanente di suolo pubblico, mentre l'utilizzazione di spazi privati deve essere compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico.

1. L'occupazione temporanea di suolo pubblico è subordinata al rilascio di apposito provvedi-

mento autorizzativo nei seguenti casi:

- a) installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili, (pressostatiche);
  - b) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;
  - c) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere, parcheggio a raso.
  - d) chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari;
  - e) macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari;
2. L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza il diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
  3. L'autorizzazione può, in ogni caso, essere subordinata all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.
  4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.
  5. Le costruzioni "in precario" che insistono su suolo pubblico (chioschi, edicole, ecc.) possono essere concesse solo per pubblica utilità e non possono comunque superare  $V = \text{metri cubi } 25$  e  $H \text{ max} = \text{metri } 3$ .
  6. Le costruzioni "in precario" che insistono su aree diverse da quelle di cui al precedente comma 5, rientrano negli indici urbanistici ed edilizi delle zone corrispondenti. La loro rimozione o demolizione allo scadere della concessione, ai sensi del successivo comma 7, è obbligatoria e non può dar luogo comunque ad alcun indennizzo. Qualora essa non venga effettuata dal proprietario, l'Amministrazione Comunale, previa ingiunzione con 30 giorni di sanatoria, provvederà d'ufficio addebitando le spese della rimozione o demolizione o diventando *ex lege* proprietaria del manufatto.
  7. Qualsiasi concessione "in precario" deve specificare la durata dell'autorizzazione che non può, comunque, superare i tre anni, con possibilità di non più di due rinnovi di un anno ciascuno.

Per le concessioni "in precario" sono dovuti i corrispettivi di cui agli artt. 5 e 6 della L. 10/1977; nel caso di demolizione dell'opera costruita verrà rimborsata la quota infruttifera versata a norma dell'art. 6 predetto, diminuita di un ventesimo per ogni anno o frazione di anno di utilizzazione della costruzione precaria.

8. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'utilizzazione "in precario" delle aree gravate da vincoli che le preordinano all'espropriazione, fino all'emanazione del provvedimento espropriativo, per parcheggi sia privati sia pubblici.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione a titolo precario per un periodo non superiore ad un anno subordinatamente ad atto d'obbligo unilaterale con cui il proprietario richiedente si impegna:

- a) utilizzare l'area esclusivamente per parcheggio, senza alcun impianto fisso salvo quanto strettamente necessario all'uso del parcheggio;
- b) riconoscere ed accettare la disciplina urbanistica dell'area;
- c) di cessare l'utilizzazione provvisoria dell'area alla scadenza del termine o, se precedente entro dieci giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di occupazione o espropriazione dell'area;
- d) non costituisce diritti personali o reali di godimento o di garanzia sull'area a favore di terzi fino alla scadenza del termine medesimo;

- e) riconoscere come causa di estinzione anticipata dell'autorizzazione richiesta, senza diritto a speciale indennizzo in relazione agli impegni assunti e all'autorizzazione richiesta, il provvedimento di occupazione d'urgenza o espropriativo dell'area;
- f) eseguire la sistemazione a tutela del decoro e dell'ambiente che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale;
- g) fornire adeguata cauzione o fidejussione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con l'atto d'obbligo unilaterale sempre che non sia imminente l'espropriazione dell'area.

## TITOLO V

### REQUISITI SPECIFICI PER L'EDILIZIA

#### Art. 53

#### Classificazione dei locali

1. Sono unità immobiliari abitabili quelle in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
2. I locali che le costituiscono sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in 3 categorie: **A1 e A2 e A3**.
  - a) **La categoria A1 comprende:**
    - 1) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva (attività ricettiva e socio sanitaria, ecc.);
    - 2) alloggi monostanza;
  - b) **La categoria A2 comprende:**
    - 1) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
    - 2) laboratori scientifico-tecnici e servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
    - 3) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
    - 4) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
    - 5) magazzini depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
  - c) **La categoria A3 comprende:**
    - 1) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, laboratori artigianali, laboratori di analisi, attività commerciali costituenti porzioni dei locali di categoria **A2** descritti al punto b) 1) ad esse comunicanti.
3. I locali nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni si suddividono in **S1, S2, S3**.
  - a) **Il tipo S1 comprende:**
    - 1) i servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
  - b) **Il tipo S2 comprende:**
    - 1) scale che collegano più di due piani;
    - 2) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
    - 3) magazzini e depositi in genere;
    - 4) autorimesse ldi solo posteggio;
    - 5) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
    - 6) lavanderie e stenditoi;
    - 7) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso;

- 8) sottotetti praticabili.
- c) Il tipo S3 comprende:**
- 1) corridoi e disimpegni inferiori a 12 mq ed inferiori a ml 8 di lunghezza;
  - 2) ripostigli o magazzini inferiori a 6 mq;
  - 3) vani scale colleganti solo due piani;
  - 4) locali macchine con funzionamento automatico.
4. Saranno dichiarate agibili, ancorché accessori di unità immobiliari dichiarate abitabili, i locali di cui alla lettera S2 punti 3), 4), 5), 6) 7) e 8), ed S3 punti 2) e 4).

#### **Art. 54** **Caratteristiche dei locali**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di nuova edificazione.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche fermo restando le norme di settore per le specifiche destinazioni.

##### **1. Altezze minime:**

###### **a) Locali di categoria A1:**

- 1) l'altezza minima interna utile netta dei locali classificati come A1 nel precedente art. 54, non deve essere inferiore a m 2.70;
- 2) nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali;
- 3) i locali destinati ad abitazione devono avere il calpestio del pavimento posto ad una quota elevata di cm 80 rispetto a quella del marciapiede corrispondente o del piano di sistemazione esterno. Può essere ammessa deroga a tale altezza, con un minimo di cm 20, purché vengano previsti idonei accorgimenti miranti all'isolamento del piano abitabile dal terreno circostante. E' ammessa, altresì, la deroga, nel rispetto del minimo di cm. 20, nel caso di terreni con giacitura inclinata la cui pendenza superi il 20%, purché vengano previsti idonei accorgimenti miranti all'isolamento del piano abitabile dal circostante terreno.

###### **b) Locali di categoria A2:**

L'altezza minima interna utile netta dei locali classificati come A2 nel precedente art.54 non deve essere inferiore a m 3.50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

###### **c) Locali di categoria A3:**

L'altezza minima interna netta per i locali classificati come A3 nel precedente art. 55 non deve essere inferiore a m 2.40.

I locali di categoria A2 ed A3 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, devono essere dotati di impianti appositi di aerazione o condizionamento.

###### **d) Locali di categoria S:**

L'altezza minima interna dei locali classificati nella categoria S1 ed S2, con esclusione dei punti 1) 7) e 8), non deve essere inferiore a m 2.40.

##### **4. Superfici minime e caratteristiche**

###### **a) Locali di categoria A1 - punti 1) e 2):**

- 1) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;
- 2) tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.00;
- 3) i locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq

9,00 se per una persona e mq 14 se per due persone;

- 4) quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14;
- 5) i locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00;
- 6) in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, in comunicazione diretta con altro locale soggiorno di superficie minima pari a mq 14;
- 7) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno; l'alloggio monostanza, se per una persona, deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva di servizi non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone.

**b) I locali di categoria A2 e A3**

I locali di categoria A2 ed A3 devono rispettare le eventuali prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

**c) Locali di categoria S**

- 1) I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
- 2) I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) dotati di più servizi igienici; in tal caso almeno un servizio deve rispettare le caratteristiche precedenti mentre gli altri possono avere accesso ai locali cui sono specificatamente attribuiti, cucine e le stanze di soggiorno o pranzo.
- 3) Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidé, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- 4) Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.
- 5) Tutti i locali classificati come A3 e A2 punti 1), 3) e 4) nel precedente art. 54 devono essere forniti di locali di categoria S1 costituiti da wc e anti wc con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso, ed all'utenza che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
- 6) La superficie minima per un wc è di mq 1.20 e la larghezza minima di m 0.90.
- 7) I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1.50, realizzati in materiale impermeabile e facilmente lavabile.
- 8) Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere una dimensione tale da potere essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.
- 9) Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico, devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 tali da consentirne l'utilizzo anche da parte di persone con ridotte od impedito capacità motorie.
- 10) Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche tali da consentire il facile accesso da parte di persone con ridotta impedito capacità motoria.
- 11) I locali S2 di cui alla lettera 7) del precedente art. 54 devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche per il tipo di allevamento praticato e rispettare la legislazione vigente in materia di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere una dimensione tale da potere essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

**5. Illuminazione e ventilazione**

- a) Tutti i locali facenti parte della categoria A devono fruire di aerazione o illuminazione naturale diretta da spazi liberi.
- b) I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
- c) L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fatto-



re luce diurna medio non inferiore a 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2.00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

- d) I locali di categoria A2 e A3 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici; quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo area opportunamente captata e con requisiti igienici specifici.
- e) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine, cortili ecc., salvo le centrali termiche.
- f) I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

#### **6. Protezione delle costruzioni dall'umidità**

- a) Gli elementi costitutivi dell'edificio non devono essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche, né da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.
- b) In tutte le costruzioni si devono adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità del terreno risalga dalle fondazioni alle murature ed ai pavimenti soprastanti. I dispositivi con cui viene soddisfatto tale requisito, devono essere descritti nel progetto attraverso gli elaborati necessari a dimostrare, nelle diverse situazioni di insediamento, le caratteristiche e le prestazioni delle soluzioni proposte.

#### **Art. 55**

##### **Soffitti inclinati e soppalchi**

- 1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media sia pari a metri 2,70 con un minimo assoluto di metri 1,60, purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti dimensionali di cui al precedente art. 55.
- 2. In corrispondenza dei locali di categoria A1, A2, A3, S, possono essere realizzati solai intermedi (soppalchi), con le limitazioni dimensionali appresso specificate:
  - a) estensione max pari al 40% della superficie del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2,70 (la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di metri quadri 30 per singola unità immobiliare).
  - b) estensione max pari al 25% del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2 ( la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di metri quadri 20 per singola unità).

#### **Art. 56**

##### **Piani seminterrati**

- 1. Negli edifici di nuova costruzione, non possono essere considerati abitabili i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna.
- 2. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità.

**Art. 57**  
**Piani interrati**

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.
2. I locali dei piani interrati non possono, essere utilizzati come locali di categoria A1 (fatti salvi divieti contenuti in specifiche norme di legge e/o regolamenti).
3. Tali piani possono essere adibiti a locali di tutte le altre categorie, con esclusione del punto 7) della categoria S2, a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
4. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento delle acque reflue al fine di evitare inconvenienti di carattere igienico.

**Art. 58**  
**Sottotetti**

1. I locali sotto tetto possono essere abitabili e/o non abitabili.
2. I sottotetti non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima al colmo non supera metri 2,30 di altezza misurato tra il colmo del tetto e l'estradosso del sottostante solaio piano.
3. L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto abitabili e/o agibili o praticabili può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o con finestre da sottotetto, ad esclusione degli abbaini e simili, ricavate nelle falde del tetto stesso.
4. La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare metri quadri 0,40 ogni metri quadri 30 di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole o finestre sotto tetto non può, di norma., superare 1/15 della superficie della copertura a tetto.
5. I locali sotto tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui ai precedenti art. 54 e 55 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

**Art. 59**  
**Immobili di antica costruzione**

1. Tutti gli immobili realizzati anteriormente all'adozione del Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto del Presidente della Regione in data 28.06.1962 con n° 110/A) destinati agli usi residenziale e/o allo svolgimento delle attività commerciali o produttive privi del certificato di abitabilità/agibilità (purché non interessati da istanze di condono edilizio) possono ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità.
2. L'ufficio comunale preposto può rilasciare il predetto certificato subordinandolo all'esito favorevole delle verifiche su:
  - a) la staticità dell'unità immobiliare o della unità edilizia (edificio) a cui l'immobile afferisce;
  - b) la regolarità della documentazione catastale;
  - c) il possesso dei requisiti di sicurezza con riferimento alla specifica attività;
  - d) il possesso dei requisiti igienici riferiti alla unità immobiliare o alla porzione di unità edilizia (edificio) oggetto dell'istanza;
  - e) la compatibilità dell'uso richiesto rispetto alle destinazioni urbanistiche di zona.

3. L'ufficio, al fine del rilascio del certificato di abitabilità per immobili come sopra individuati può prescrivere condizioni specifiche. Nel caso in cui tali prescrizioni prevedano esecuzione di opere, queste ultime prima della realizzazione, devono essere autorizzate dal Sindaco.

#### **Art. 60** **Scale**

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano:
  - a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
  - c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti;
  - d) agli spazi esterni alle residenze;
  - e) agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione;
  - f) agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso;
  - g) agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzati all'uso pubblico (con l'esclusione delle A1).
2. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata.
3. Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.
4. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di cm 120, avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala.
5. I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima cm 30): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra cm 62 e 64.
6. Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità.
7. I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiolevole, 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 tra un minimo di cm 2 ed un massimo di cm 2,5.
8. Un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a cm. 30 dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa.
9. Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano. Tale parapetto, che costituisce la difesa verso il vuoto, deve avere un'altezza minima di cm 100 ed essere non attraversabile da una sfera di diametro di cm 10.
10. I corrimano devono essere di facile prendibilità e realizzati con materiale resistente e non tagliente. In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di cm 30 oltre il primo e l'ultimo gradino. A seguire il corrimano deve essere posto ad un'altezza compresa tra cm 90 e cm 100. Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto ad un'altezza di cm 75. Il corrimano su parapetto o parete piena deve essere distante da essi almeno cm 4.
11. Le scale comuni e quelle degli edifici aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:
  - a) la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di

- due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
- b) la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario, si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
  - c) il corrimano deve essere installato su entrambi i lati;
  - d) In caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;
  - e) le scale devono essere dotate di una illuminazione artificiale con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo;
  - f) le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti:
12. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di cm 80; in tal caso deve essere rispettato il già citato rapporto tra alzata e pedata (in questo caso pedata minima cm 25), e l'altezza minima del parapetto.
13. I percorsi che superano i metri 6 di larghezza devono essere, di norma, attrezzati anche con corrimano centrale.

### **Art. 61 Ascensori**

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano:
- a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
  - c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti;
  - d) agli spazi esterni alle residenze;
  - e) agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione;
  - f) agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso;
  - g) agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzati all'uso pubblico (con esclusione delle A1 sottoposte a restauro);
2. Negli edifici residenziali di nuova edificazione l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:
- a) cabina di dimensioni minime di cm 130 di profondità e cm 95 di larghezza;
  - b) porta con luce netta minima di cm 80 posta sul lato corto;
  - c) piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di cm 150 x 150;
3. L'ascensore, in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:
- a) cabina di dimensioni minime di cm 120 di profondità e cm 80 di larghezza;
  - b) porta con luce netta minima di cm 75 posta sul lato corto;
  - c) piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di cm 140 x 140;
4. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo a scorrimento automatico. Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere i bottoni ad una altezza massima compresa tra cm 110 e 140. I pulsanti di comando devono prevedere la numerazione in rilievo e le scritte con traduzione in Braille. In adiacenza alla bottoniera esterna deve essere posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille.

## **Art. 62 Rampe**

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano:
  - a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
  - c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti;
  - d) agli spazi esterni alle residenze;
  - e) agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione;
  - f) agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque tipo di intervento edilizio (escluso il restauro) suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso;
  - g) agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzati all'uso pubblico (con la sola esclusione degli edifici soggetti a restauro).
2. La larghezza minima di una rampa deve essere:
  - a) di cm 90 per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;
  - b) di cm 150 per consentire l'incrocio di due persone;
3. Ogni metri 10 di lunghezza, ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa deve prevedere un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a cm 150 x 150, ovvero cm 140 x 170 in senso trasversale e cm 170 in senso longitudinale al verso di marcia, oltre l'ingombro di apertura di eventuali porte. Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non piano, la rampa deve avere un cordolo di almeno cm 10 di altezza. La pendenza delle rampe non deve superare l'8%. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo delle rampe.

Sono esclusi dalle predette prescrizioni gli edifici soggetti a restauro.

## **Art. 63 Autorimesse**

1. Le autorimesse singole e collettive, ad eccezione di quelle degli edifici residenziali per i quali non è obbligatorio l'uso dell'ascensore e fatte salve le prescrizioni antincendio, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento, che arrivino alla stessa quota di stazionamento delle auto, ovvero essere raccordate alla quota di arrivo del mezzo di sollevamento, mediante rampe di modesto sviluppo lineare ed aventi pendenza massima pari all'8%.

Negli edifici aperti al pubblico devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, da riservarsi gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili.
2. Nella quota parte di alloggi di edilizia residenziale pubblica immediatamente accessibili devono essere previsti posti auto con le caratteristiche di cui sopra in numero pari agli alloggi accessibili, così come definito dalla vigente normativa. Detti posti auto opportunamente segnalati, devono essere ubicati in prossimità del mezzo di sollevamento ed in posizione tale da cui sia possibile in caso di emergenza raggiungere in breve tempo un «luogo sicuro statico», o una via di esodo accessibile.
3. Le rampe carrabili e/o pedonali devono essere dotate di corrimano.

Le superiori prescrizioni non si applicano agli edifici soggetti a restauro o recupero conservativo

**Art. 64**  
**Percorsi esterni**

1. Il percorso pedonale deve avere una larghezza minima di metri 0,90 ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare in piano almeno ogni metri 10 di sviluppo lineare.
2. Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo deve avvenire in piano; ove sia indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno metri 1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, deve risultare in piano e priva di qualsiasi interruzione.
3. Ove sia necessario prevedere un ciglio, questo deve essere sopraelevato di cm 10 dal calpestio, essere differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non essere a spigoli vivi ed essere interrotto, ogni metri 10 da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.
4. La pendenza longitudinale non deve superare di norma il 5%. Per pendenze del 5% è necessario prevedere un ripiano orizzontale di sosta, di profondità almeno metri 1,50, ogni metri 15 di lunghezza del percorso; per pendenze superiori tale lunghezza deve proporzionalmente ridursi sino alla misura di metri 10 per una pendenza dell'8%.
5. La pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1%.
6. In presenza di contro pendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%. Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di cm 2.
7. Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di cm 15.
8. Fino ad un'altezza minima di metri 2,10 dal calpestio, non devono esistere ostacoli di alcun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.
9. L'occupazione di marciapiedi e di percorsi pedonali da parte di insegne, pali per l'illuminazione o la pubblicità, fioriere o quanto altro, non deve creare ostacoli alla libera circolazione pedonale o dei soggetti con ridotta o impedita capacità motoria.

**Art. 65**  
**Balconi e terrazze**

1. Il parapetto di balconi e terrazze deve avere un'altezza minima di cm 100 ed essere non attraversabile da una sfera di cm 10 di diametro. La soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. E' vietato l'uso di porte - finestre con traverse orizzontali a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo alla sedia a ruote.
2. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta - finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote.
3. In tale spazio deve essere inscrivibile una circonferenza di diametro di cm. 140.
4. Ove possibile, si deve dare preferenza a parapetti che consentano la visuale anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

**Art. 66**  
**Servizi igienici**

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano:

- a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
  - c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti;
  - d) agli edifici pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione;
  - e) agli edifici pubblici sottoposti a qualunque tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso;
  - f) agli edifici pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzati all'uso pubblico.
2. Negli edifici e nelle unità ambientali in cui è prescritta l'accessibilità (così come definita dalla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche), per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alle persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto l'accostamento laterale alla tazza W.C., bidè, vasca, doccia e l'accostamento frontale al lavabo. A tal fine devono essere rispettati i seguenti minimi dimensionali:
    - a) lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza W.C. e al bidè, ove previsto, deve essere minimo cm 100 misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;
    - b) lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo di cm 140 lungo la vasca con profondità minima di cm 80;
    - c) lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di cm 80 misurati dal bordo anteriore del lavabo.
  3. Negli alloggi accessibili di edilizia residenziale sovvenzionata (così come definita dalla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche), deve essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi;
  4. Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico è necessario prevedere ed installare il corrimano in prossimità della tazza W.C., posto ad altezza di cm 80 dal calpestio, e di diametro cm 3-4 se fissato a parete deve essere posto a cm 5 dalla stessa.
  5. Nei casi di adeguamento è consentita l'eliminazione del bidè e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio di accostamento alla tazza W.C. e di definire sufficienti spazi di manovra.
  6. Negli alloggi di edilizia residenziale nei quali è previsto il requisito della visitabilità, (così come definita dalla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche), il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza W.C. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote. Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario s'intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza W.C. e frontale per il lavabo.

#### **Art. 67**

#### **Accessibilità dell'organismo abitativo riferita agli spazi esterni**

1. Gli spazi per la circolazione e la sosta pedonale devono assicurare il collegamento degli accessi principali dell'organismo abitativo con la rete viaria esterna e con la rete di parcheggio ed i collegamenti tra gli alloggi, le infrastrutture, e le attrezzature residenziali.
2. I percorsi orizzontali (marciapiedi, ballatoi, gallerie) ed inclinati (rampe), devono assicurare i collegamenti allo stesso livello o a diversi livelli, tra le parti dell'organismo abitativo. La larghezza minima del percorso pedonale coperto o scoperto deve essere di metri 1.50 sia che esso sia orizzontale, che inclinato. Il dislivello ottimale tra il piano di percorso pedonale ed il piano del terreno, o delle zone di parcheggio ad esse adiacenti, deve risultare di cm. 2.5; esso non deve, comunque, superare i cm. 15. In particolare, ogni qual volta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono prevedersi piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. La pendenza massima del percorso pedonale inclinato non deve superare il 5 %.

Ogni metri 10 di sviluppo lineare, la rampa deve presentare un ripiano della lunghezza minima di metri 1.50. Il passaggio dai percorsi orizzontali a quelli verticali, deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano di ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai vari livelli), la cui superficie minima deve essere di metri quadrati 6 con il lato minore non inferiore a metri 2.

3. I percorsi verticali, coperti e scoperti, devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. La larghezza del percorso (rampe e ripiani intermedi), deve consentire il passaggio contemporaneo di due persone, con una inclinazione massima del 15% lungo il suo asse longitudinale. I pianerottoli e le zone di raccordo intermedio tra due rampe non devono essere più stretti delle rampe stesse.
4. Gli edifici il cui accesso al piano abitabile più alto presenti un dislivello dal piano di ingresso maggiore di metri 9, devono essere dotati di impianto di ascensore. Gli edifici residenziali destinati prevalentemente ad utenti in stato di ridotta locomozione, devono essere dotati di impianto ascensore utilizzabile anche come montalettighe indipendentemente dall'altezza. In organismi abitativi dotati di ascensori, i percorsi di accesso al piede delle colonne-ascensore e quelli al piano di arrivo degli alloggi, devono essere esenti da barriere architettoniche.
5. Al fine di favorire l'accessibilità all'interno della struttura edilizia, si devono prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

#### **Art. 68 Pavimentazioni esterne**

1. Le pavimentazioni devono essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdruciolevoli. Eventuali differenze di livello devono essere contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo tale da non costituire ostacolo al transito di una persona con ridotta o impedita capacità motoria. Nel primo caso si deve segnalare il dislivello con variazioni cromatiche; lo spigolo di eventuali soglie deve essere arrotondato.
2. Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante un'adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di cm 2 di diametro; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

#### **Art. 69 Servoscala e piattaforma elevatrice**

1. Per servoscala e piattaforma elevatrice s'intendono apparecchiature atte a consentire, in alternativa ad un ascensore o ad una rampa inclinata il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria marcianti lungo il lato di una scala o di un piano inclinato e che si spostano, azionati da un motore elettrico, nei due sensi di marcia vincolati a guida/e.
2. Tali apparecchiature devono garantire un agevole accesso e stazionamento della persona in piedi, seduta o su sedia a ruote, agevole manovrabilità dei comandi e sicurezza sia delle persone trasportate, che di quelle che possono venire in contatto con l'apparecchiatura in movimento. A tal fine le suddette apparecchiature devono essere dotate di sistemi anticaduta, antiscioiamento, antisciacchiamento, antiurto e di apparati atti a garantire sicurezze di movimento, meccaniche, elettriche e di comando. Lo stazionamento delle apparecchiature deve avvenire preferibilmente con la pedana o la piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento. Lo spazio antistante la piattaforma, sia in posizione di partenza che d'arrivo, deve avere una profondità tale da consentire un agevole accesso o uscita di una persona su sedia a ruote.
3. Nei luoghi aperti al pubblico e di norma nelle parti comuni di un edificio, i servoscala devono consentire il superamento del dislivello anche a persona su sedia a ruote: in tal caso, allorché la libera visuale tra persona su piattaforma e persona posta lungo il percorso



dell'apparecchiatura sia inferiore a metri 2, è necessario che l'intero spazio interessato dalla piattaforma in movimento sia protetto e delimitato da idoneo parapetto e quindi l'apparecchiatura marci in sede propria con cancelletti automatici alle estremità della corsa.

4. I servoscala sono consentiti in via alternativa ad ascensori e preferibilmente, per superare differenze di quota non superiori a metri 4.

## ***Indice***

<b><i>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</i></b>	<b><i>1</i></b>
Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio	1
Art. 2 - Definizioni	1
Art. 3 - Indici urbanistici ed edilizi	5
Art. 4 - Opere soggette a concessione edilizia	9

Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia	9
Art. 6 - Opere soggette a comunicazione	11
Art. 7 - Opere eseguibili d'urgenza	13
Art. 8 - Interventi edilizi non soggetti ad autorizzazione per variazione di destinazione d'uso	13
Art. 9 - Formazione e nomina della Commissione Urbanistico - Edilizia	13
Art. 10 - Compiti della Commissione Urbanistico - Edilizia	14
Art. 11 - Funzionamento della Commissione Urbanistico - Edilizia ed eventuale nomina delle sottocommissioni	15
Art. 12 - Decadenza della Commissione Edilizia	15
Art. 13 - Norme abrogate	16
<b>TITOLO II - NORME PROCEDURALI</b>	<b>17</b>
Art. 14 - Rilascio, condizioni e validità delle concessioni e delle autorizzazioni	17
Art. 15 - Efficacia e validità delle concessioni - Responsabilità	17
Art. 16 - Procedure per le autorizzazioni	18
Art. 17 - Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni	19
Art. 18 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	19
Art. 19 - Accertamenti di conformità	19
Art. 20 - Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio della concessione edilizia	19
Art. 21 - Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio dell'autorizzazione edilizia	19
Art. 22 - Rilascio della concessione	22
Art. 23 - Documentazione da produrre a corredo della comunicazione dell'esecuzione di opere interne	23
Art. 24 - Aspetto e manutenzione degli edifici	23
Art. 25 - Decoro ed arredo urbano	24
Art. 26 - Manutenzione, intonacatura e tinteggiatura dei prospetti degli edifici	25
Art. 27 - Antenne radiotelevisive	25
Art. 28 - Vetrine, insegne in genere e corpi illuminanti	25
Art. 29 - Tende installate sullo spazio pubblico e/o privato	27
Art. 30 - Tabelle e numeri civici	28
Art. 31 - Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari	28
Art. 31.bis - Illuminazione pubblica e privata esterna	26
Art. 32 - Zone verdi e parchi	30
Art. 33 - Parcheggi	30
Art. 34 - Recinzioni, manufatti, opere tecnologiche ed infrastrutturali realizzati entro l'anno 1939	28
Art. 35 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	28
<b>TITOLO III - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>29</b>
Art. 36 - Esecuzione delle opere edilizie	29
Art. 37 - Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni	29
Art. 38 - Responsabilità del direttore dei lavori e del costruttore	30
Art. 39 - Impianti di cantiere	33
Art. 40 - Demolizioni, scavi ed allontanamento dei materiali di risulta	33
Art. 41 - Occupazione temporanea di suolo pubblico	34
Art. 42 - Occupazione permanente del sottosuolo pubblico Passi carrabili	34
Art. 43 - Servitù pubbliche	35
Art. 44 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e quote	35
Art. 45 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori	36
Art. 46 - Norme igieniche generali	36
Art. 47 - Scarichi nella fognatura comunale dei complessi produttivi e degli insediamenti residenziali	37
Art. 48 - Autorizzazione allo scarico dei reflui provenienti dagli insediamenti residenziali o assimilabili	37
Art. 49 - Norme per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici	38
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI E VARIE</b>	<b>39</b>
Art. 50 - Parchi di campeggio	39
Art. 51 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico	39

Art. 52 - Occupazione temporanea di suolo pubblico o privato	39
<b>TIPOLO V - REQUISITI SPECIFICI PER L'EDILIZIA</b>	<b>46</b>
Art. 53 - Classificazione dei locali	46
Art. 54 - Caratteristiche dei locali	47
Art. 55 - Soffitti inclinati e soppalchi	49
Art. 56 - Piani seminterrati	49
Art. 57 - Piani interrati	50
Art. 58 - Sottotetti	50
Art. 59 - Immobili di antica costruzione	50
Art. 60 - Scale	51
Art. 61 - Ascensori	52
Art. 62 - Rampe	53
Art. 63 - Autorimesse	48
Art. 64 - Percorsi esterni	48
Art. 65 - Balconi e terrazze	49
Art. 66 - Servizi igienici	49
Art. 67 - Accessibilità dell'organismo abitativo riferita agli spazi esterni	55
Art. 68 - Pavimentazioni esterne	56
Art. 69 - Servoscala e piattaforma elevatrice	56