

COMUNE DI SINAGRA
(MESSINA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

I PROGETTISTI :

Dr. Arch. Emanuele CARROZZA

Dr . Ing. Antonino LANZA VOLPE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I° : DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° : NORME PRELIMINARI

ART. 1 : CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché, il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e qualsiasi intervento sugli immobili stessi da parte di chiunque, è soggetto alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nel piano regolatore generale.

ART. 2 : RICHIAMO E DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

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

CAPO II° - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3 : ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 6;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- c) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- d) sui piani di lottizzazione;

ART. 4 : COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Amministratore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Tecnico Comunale;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- e) da un Ingegnere scelto su terna dell'Ordine professionale;
- f) da un Architetto scelto su terna dell'Ordine professionale;
- g) da un Geometra scelto su tema del Collegio dei Geometri;
- h) da due esperti in materia edilizia;
- h) da un Avvocato, esperto in Urbanistica.

Ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n° 26 del 1/9/1993 la nomina della commissione edilizia compete al Sindaco nel rispetto delle norme e dei criteri stabiliti dalla Legge e dallo Statuto Comunale.

Saranno considerati dimissionari e sostituiti i membri di cui ai punti d, e, f, g, h, se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificare il motivo.

Per gli affari di speciale importanza, il Sindaco può invitare esperti nei problemi da trattare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un funzionario del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

La Commissione Edilizia dura in carica quattro anni e si rinnova in coincidenza dell'insediamento della nuova Amministrazione Comunale.

ART. 5: FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari oltre il Tecnico Comunale .

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati a meno che siano inviati per fornire chiarimenti, non potranno comunque assistere alla votazione.

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

CAPO III° : CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6 : OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia tutte le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale nonché, il mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

In particolare sono soggette a concessione edilizia le opere permanenti, semi permanenti o in precario, sia pubbliche che private, di seguito elencate:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) scavi, rinterri per la coltivazione di cave e torbiere, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- c) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

ART. 7 : LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA NE' AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetti a concessione, ad autorizzazione o a comunicazione al sindaco le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art.20 della legge regionale 27/12/1978 n° 71;
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opera di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzione di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e di distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

ART. 8 : LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda 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 e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione edilizia.

ART. 9 : DOMANDE DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- o) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei Lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena della decadenza di ufficio dalla concessione in caso di inadempienza.
Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritte in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d) l'eventuale designazione da parte del proprietario, della persona o dell'Ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia.

Possono chiedere la concessione anche coloro che pur non essendo proprietari dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta; la qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

La concessione deve essere trascritta nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. La concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché, al costo di costruzione.

La concessione non può avere validità superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono essere intrapresi entro un anno dal rilascio della concessione medesima.

Per lavori di particolare mole e complessità può essere assegnato un periodo più lungo. Scaduti i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori il concessionario deve chiedere

una nuova concessione.

Per fatti indipendenti dalla volontà del concessionario possono essere prorogati i termini dell'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato del Sindaco.

Per ultimazione si intende il completamento integrale dell'opera confermato con la presentazione della domanda di abitabilità e di agibilità.

ART. 10 : DOCUMENTAZIONE E CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO ED ALLEGATI

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

- a) corografia in scala non inferiore ad 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 mt. riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, l'identità dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di 20mt. con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore ad 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono, essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni UNI A4.

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

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

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

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, della quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione, e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda.

ART. 11 : ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia un certificato di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richiesti dall'ufficio nei successivi 30 giorni. In questo caso il termine di 120 giorni di cui all'art 12 comma 2 decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Il responsabile del procedimento, entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi 45 giorni.

ART. 12 : CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi 30 giorni. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 2 dell'art. 11, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro 120 giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con la modalità di cui al comma 1 dell'art. 11, venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma precedente può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 4, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Per quanto previsto al comma precedente, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro 30 giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il

Sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 2 del presente articolo, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Per i progetti approvati dalla Commissione Edilizia autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante rilascio della concessione edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

La concessione è subordinata al versamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione ai sensi della Legge regionale 27 dicembre 1978 n° 71.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della Concessione Edilizia nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia. Copia della Concessione Edilizia deve essere pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi decorrenti dal primo giorno festivo successivo alla data dell'atto, salvo specifiche disposizioni di legge.

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

L'atto di concessione nonché, l'atto di impegno unilaterale d'obbligo e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge nazionali 28 gennaio 1977 n° 10 debbono essere trascritti a cura e spese dei richiedenti nei registri immobiliari in modo da risultare sia la descrizione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

ART. 13 : VALIDITÀ' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

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

ART. 14 : DURATA DECADENZA RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

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

In relazione alla mole del lavoro da realizzare o alle sue particolari caratteristiche costruttive può essere consentito dal Sindaco un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori.

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

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

E ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La concessione edilizia decade:

- 1) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo dato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione stessa o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

ART. 15: DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni di costruzione in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici. I poteri di deroga devono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed in piante pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 16 : RESPONSABILITÀ

Il proprietario titolare della concessione, il Direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice ed il committente, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

ART. 17 : CONTROLLO PARTECIPATIVO – ONERI

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici Comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

I comuni sono tenuti, a richiesta virgola, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione. L'estratto delle concessione dovrà essere esposto per quindici giorni all'Albo del Comune.

CAPO IV° : AUTORIZZAZIONI

ATTIVITÀ' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE ART. 18

Sono soggette ad autorizzazione le opere seguenti:

- a) Manutenzione straordinaria e restauro conservativo di cui alle lettere b) e c) dell'art. 20 della Legge Regionale n° 71/1978;
- b) Pertinenze o impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- c) Occupazioni di suolo per depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- d) Demolizione di fabbricati, escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- e) Costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici;
- f) Costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- g) Scavi e rinterrati che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario, fatta eccezione per gli edifici vincolati dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 per i quali è richiesto il parere della Commissione Edilizia oltre quelli previsti dalle prefatte Leggi.

L'istanza di autorizzazione si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 60 giorni dalla richiesta.

Il richiedente in tal caso può dare inizio alle opere dandone comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione è gratuita.

ART. 19 : OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione né autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1963, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande e balconi con strutture precarie. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un Professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto alle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

ART. 20 : LOTTIZZAZIONI

I piani di lottizzazioni sono soggetti alle norme contenute nell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni contenute nella legge regionale 27/12/1978 n° 71.

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

Il progetto, che dovrà essere redatto, nei limiti delle rispettive competenze, da ingegneri od architetti iscritti ai rispettivi albi professionali, è costituito da:

- a) estratto autenticato di mappa ed eventuale tipo di frazionamento (rilasciato in data non anteriore a sei mesi) contenente tutte le indicazioni atte all'individuazione della località);
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:1000, con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di 1 mt. e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto non inferiore ad 1:2000 con la localizzazione nello strumento urbanistico vigente dell'insediamento, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento nel rapporto non inferiore ad 1:1000 indicando i contenuti progettuali di cui all'art. 9 della L.R. n° 71/78.
- e) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto non inferiore ad 1:500.
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto non inferiore ad 1:500;
- g) planimetria generale, nel rapporto non inferiore ad 1:1000, degli impianti tecnici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento.
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnici ed ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con

precisazione dei distacchi dai fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dello indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori (se consentiti), dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, di illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

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

- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulato tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia.

Per i piani di lottizzazione che interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale (zone territoriali omogenee "A") è prescritto il nullaosta dello Assessorato Regionale al Territorio ed all'Ambiente.

Per tutti i casi in cui il piano di lottizzazione interessi immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939 no 1497 è richiesto il parere della Soprintendenza.

I contenuti della convenzione sono quelli fissati dall'art. 14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n° 71.

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

CAPO V° : ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 21 : INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale redatto in due esemplari entrambi firmati dalle due parti.

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

ART. 22 : CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

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

funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive al Sindaco il quale, sentito il Tecnico Comunale e dandone comunicazione all'interessato, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro durante l'interruzione stessa. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spesa dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulla costruzione hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire le operazioni di controllo di competenza.

ART. 23 : ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONI DI ABITABILITÀ' E DI AGIBILITÀ'

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo il sopralluogo del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio delle dichiarazioni di abitabilità e di agibilità.

Affinché gli edifici, o parti di essi, possono essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, il certificato di conformità delle strutture rilasciato dal Genio Civile, la dichiarazione presentata per riscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessi all'oggetto della richiesta.

I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro 60 giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Eventuali integrazione documentali devono essere richiesti dal responsabile del procedimento entro i 15 giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 2 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 2, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

Titolo II° : DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO : CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 24 : INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione di aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico anche in relazione alle destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 25 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) Superficie minima del lotto.

Deve intendersi per superficie minima del lotto la superficie del lotto netto delle sedi varie anche se private o da cedere al Comune.

2) Indici di fabbricabilità f ondarla.

É il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la superficie minima del lotto.

3)-Indici di copertura.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie minima del lotto.

Superficie copribile è la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione degli aggetti, costituiti da balconi e da pensiline.

4)-Altezze.

L'altezza di ciascuna delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o, in caso di arretramento, dallo andamento naturale del terreno), fino alla linea di gronda.

Se l'edificio sorge su terreni in pendio, l'altezza media di ciascuna parete non deve superare l'altezza massima consentita.

La maggiore delle altezze di ciascuna parete non può eccedere in alcun punto l'altezza massima consentita maggiorata 1,80 mt.

Quando il terreno ha andamento scosceso per il piano di posa della costruzione non sono consentiti movimenti di terra tali da alterare l'aspetto e l'andamento del terreno.

5)-Volume.

quello dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo, delle strutture connesse all'escavazione di pozzi, limitatamente al vano alloggiamento degli impianti tecnologici, delle tettoie, dei gazebi, delle logge coperte e tutte le analoghe strutture precarie, nonché dei volumi tecnici.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del D.M. 02 Aprile 1968 n°1444, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°97 del 16 Aprile 1968, le opere di cui sopra escluse dal computo dei volumi dovranno comunque rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio ai sensi della lettera c) dell'art.20 della L.R 27.12.1978 n°71

6) Numero dei piani.

Si intendono per tale il numero di piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, quest'ultimo se abitabile ai sensi del successivo art. 37.

7) Distanze minime dei fabbricati da i confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml.10,00

Sono ammesse distanze inferiori nei casi di intervento urbano preventivo con previsione piani-volumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza.

8) Distanze minime tra fabbricati.

In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti non finestrate non si applica, Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto non inferiore a mt.5.00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0.00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

9) Accessori .

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale. il loro volume non sarà conteggiato ai fini del volume massimo realizzabile, purché altezza

massima sia uguale o inferiore a mt. 2,40.

10) Lunghezza massima dei prospetti.

E la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea

.

11) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte il cui perimetro è circondato da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4.

Sono classificati nei seguenti tipi:

12) 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 pareti aventi distanze normali minime non inferiori a 6 mt. e altezze non superiori a 4 mt.

13) Cortile

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8 mt. e la superficie del pavimento è superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

14) Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie non inferiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti che devono avere altezza non superiore a 12 mt. e normali minime non inferiori a mt. 3 davanti ad ogni finestra.

15) Volumi tecnici.

Volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire quella parte impianti tecnici e/o tecnologici a servizio dell'edificio (es. impianto idrico - termico - televisivo - di parafulmine - di ventilazione e simili) che per esigenze tecniche e funzionali non possono essere compresi, entro il corpo dell'edificio, nonché quelli esterni della copertura torrino scala - vano ascensore).

16) Copertura a tetto.

Tra i volumi tecnici è ricompreso il volume tra l'ultimo solaio piano e il manto di copertura atto a isolare termicamente l'edificio dall'esterno. E' consentita la realizzazione quale volume tecnico di coperture a tetto su fabbricati a qualunque uso destinati ricadenti nell'ambito delle varie zone omogenee, sempre che non abbiano i requisiti di abitabilità; le stesse possono avere accesso, nonché essere dotate di aperture e/o infissi per eventuali ispezioni e/o manutenzioni del tetto o del sottotetto e devono avere adeguata ventilazione. Nel rispetto delle prescrizioni tecniche che seguono, le altezze delle falde non vanno computate ai fini del computo dell'altezza max prevista per ciascuna zona omogenea, purché le falde presentino pendenze massime di cui appresso, indipendentemente delle proiezioni delle falde:

- a) Manto di copertura in scatole di legno, ardesia in lastre doppie: max 35%
- b) Manto di copertura in canali a due strati, coppo siciliano, portoghesi, copertura alla romana: max 35%
- c) Manto di Tegole piane (Marsigliesi): max 30%
- d) Manto di copertura in fibrocemento, lamiera ondulata, materiali speciali o vetro liscio: max 25%

L'altezza minima netta per la fruibilità del sottotetto è pari a mt. 1,80. La falda di copertura con partenza dallo zero virtuale, sul coronamento della struttura portante esterna del fabbricato non può superare i cm. 60 al lordo.

Superata la lunghezza di metri 8,00 i tetti non possono avere falda unica.

L'altezza va computata dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura al manto di copertura del tetto.

TITOLO III° : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I° : ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 26 : CAMPIONATURE

È facoltà della Commissione Edilizia richiedere, in sede d'esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle coloriture, verniciature e rivestimento. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle coloriture, verniciature e rivestimento onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato nella concessione edilizia.

ART. 27 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Comma 1°.

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

Comma 2°.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestra, parapetti, ecc) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo.

Comma 3°.

Nelle pareti esterne delle nuove costruzioni e delle modificazioni di edifici esistenti, prospettanti su pubbliche strade o piazze, la sistemazione di tubi di scarico canne fumarie o di ventilazione e canalizzazione in genere, deve essere tale da inserirsi funzionalmente con preciso carattere architettonico, e che si proceda all'inserimento degli stessi in un disegno unitario.

Comma 4.

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

Comma 5.

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

Comma 6

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

Comma 7

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al comma precedente entro un termine non superiore a tre mesi decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Comma 8

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

ART. 28 AGGETTI E SPORGENZE.

Comma 1°

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e di uso pubblico sono vietati: oggetti e sporgenze superiori a 5 cm fino all'altezza di 2,20 mt. dal piano del marciapiede ed aggetti superiori a 20 cm fino alla quota consentita per i balconi; porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a 2,20 mt. dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede ed a 2,50 mt. se la strada ne è priva.

Comma 2°

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

Comma 3°

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

Comma 4°

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

Comma 5°.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco, ed in ogni caso la sporgenza massima non può superare mt. 1,30 solo se aggettante su strade e/o spazi pubblici, comprese le vie carrabili di accesso privato.

Comma 6°.

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

Comma 7°.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a 3,00 mt.

Comma 8°.

Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Comma 9°.

.Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente limita la superficie dei balconi l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 29 ARREDO URBANO

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrata, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedano la

temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetto occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese sotto la loro responsabilità.

Ove gli interessati non ottemperino a quanto sopra, il Sindaco potrà ordinare d'ufficio e a loro spese le opere previste al comma precedente.

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

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

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

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio e televisione, il Dirigente di Settore ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

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

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Dirigente di Settore può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte o finestre di tende agenti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 mt. Dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali anche i tele o in frange ad altezza inferiore a 2,20 mt. Dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito o di visuale. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi opera di carattere ornamentale o che abbia forma ad interesse storico non potrà essere asportato, spostato, o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni d' immobili il Dirigente di Settore potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservativi in raccolte aperte al pubblico, o potrà effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II°: NORME IGIENICHE

ART. 30 : SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Nei patii possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Nei cortili possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentita ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno.

Nelle chiostrine possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali ed orizzontali e locali igienici; non possono esservi né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Negli spazi interni parziali sistemazioni a giardino sono ammesse salvo che nelle chiostrine; tutte le rimanenti superficie dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 31 : USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere sempre prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 32 : CONVOGLIAMENTI DI ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficio Sanitario e nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

ART. 33 : FOSSE BIOLOGICHE - SCARICHI

Nelle zone non servite da fognature sono vietati i pozzi neri.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà a mezzo di fosse biologiche che consentano la depurazione delle acque prima di immettersi nel sottosuolo.

Le canne di aerazione devono essere portate oltre il colmo del tetto.

Qualsiasi tipo di impianto dovrà rispettare le disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976 n° 319 e successive modificazioni ed i regolamenti ministeriali emanati in attuazione di detta legge.

Tutti gli scarichi di acquai, lavatoi, bagni, etc. dovranno essere muniti di sifoni in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

ART. 34 : SCALE

Ogni rampo di scale dovrà avere una larghezza utile in centimetri non inferiore a 1/300 della superficie lorda servita espressa in metri quadrati con un minimo di 100 cm per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo norme specifiche che richiedono dimensioni maggiori.

È consentita la realizzazione di scala sull'esterno purché sia assicurata un'idonea ventilazione diretta.

ART. 35 : FORNI, FOCOLAI CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e/o agibilità di cui all'art. 23 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento soggetto alle disposizioni di cui alla legge 13 luglio 1966 n° 615, e comunque in tutti i casi previsti dalle leggi 4 marzo 1982 n° 66 e 7 dicembre 1984 n° 818.

Tanto i generatori di calore a combustibile che gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine, i focolai, i forni, i camini devono essere provvisti di canne fumarie rispondenti alle disposizioni di legge vigenti e prolungate per almeno 1,00 mt al di sopra del colmo dei tetti, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o strutture distante meno di 10,00 mt.; la porzione del condotto di scarico sporgente dal tetto dell'edificio non può superare 5,00 mt.

Le canne fumarie possono essere esterne alle murature o tamponature solo se costituiscono soddisfacente soluzione architettonica.

I camini e gli impianti artigianali ed industriali devono essere dotati di apparecchiature per la depurazione dei fumi; l'idoneità di tali apparecchiature deve essere certificata dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco ciascuno per le rispettive competenze.

ART. 36 e ART. 37 PIANI SEMINTERRATI, SCANTINATI E SOTTERANEI

I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazioni, uffici o studi professionali salvo quanto prescritto per le costruzioni a gradoni.

Essi potranno ospitare attività commerciali ed industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e ripostigli, purché non in contrasto con le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione di ogni singola zona omogenea. In ogni caso esse dovranno avere:

- a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedini areate;
Tali intercapedini se su suolo pubblico, devono avere larghezza rapportata a quella del marciapiede esistente e comunque non superiore a m. 1,00 dal bordo;
La chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grate in ferro e ad elementi tra di loro distanti non più di cm 1;
- b) l'intradosso del soffitto non meno di m. 1,00 fuori terra;
- c) Vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.
Possono essere adibiti a residenza i locali seminterrati nelle costruzioni a gradoni purché la parete a ridosso del terrapieno sia isolata da questo tramite una intercapedine areata di almeno m. 2,00 netti, altresì la parete dell'intercapedine direttamente a contatto con il terrapieno dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata ed isolata dal terreno con vespaio ventilato di almeno cm. 70 nel quale dovrà prevedersi un opportuno smaltimento delle acque permeanti.

I locali scantinati potranno ospitare soltanto attività commerciali di esercizi pubblici, con l'osservanza delle prescrizioni di cui ai punti a) e c).

Ove gli ambienti seminterrati o scantinati debbano essere adibiti ad uso di attività lavorative e/o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia di igiene del lavoro, dei pubblici ritrovi, e/o delle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

I progetti relativi ai piani scantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema degli impianti di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

ART. 38 PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati a, sistemazione realizzata, di un minimo di 15 cm dal livello delle aree circostanti al fabbricato e debbono avere il pavimento isolato con un vespaio areato di altezza minima pari a cm 40 e soprastante isolamento con materiali ritenuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a 2,70 mt, salvo i casi di cui al successivo articolo 40 per il recupero di abitazioni e locali nelle zone "A2".

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, luoghi di uso pubblico per riunioni e locali destinati a medie strutture di vendita ricadenti nelle zone di espansione e artigianale del vigente P.R.G, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt.3,50.

I piani terreni adibiti ad attività commerciali ricadenti nella zona "B" del vigente P.R.G. devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 2,70, estesa anche detta altezza indistintamente a tutto il territorio comunale, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche, fatte salve le previsioni per il recupero di fabbricati e locali preesistenti nelle zone "A2" di cui al successivo articolo 40.

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

ART. 39 : PIANI SOTTO TETTO

I piani sotto tetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici, se l'altezza media utile è di 2,70 mt e l'altezza minima non inferiore a 2,30 mt.

e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di agibilità e/o abitabilità è condizionata di conseguenza al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 40: NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

I piani al di sopra del piano terreno, se destinati ad abitazione, devono avere altezza interna utile non inferiore a 2,70 mt., riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

In tutti i piani abitati la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di 0,80 mq; le finestre devono essere apribili. Per i disimpegni e i ripostigli nonché per i servizi igienici che possono fruire di illuminazione diretta il suddetto rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio.

La superficie minima dei vani abitabili è fissata in 9,00 mq. Con eccezione delle cucine ove tale ; minimo è fissato in 8,00 mq.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto

ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile a 14,00 mq. per i primi 4 abitanti e 10,00 mq. per i successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq. se per una persona e di 14,00 mq. se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq.

Gli alloggi monostanza per una persona devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28,00 mq. e, se per due persone non inferiore a 38,00 mq.

Le stanze da bagno possono avere illuminazione ed aerazione diretta o essere dotate di impianto di ventilazione meccanica.

In quest'ultimo caso è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio, almeno una stanza da bagno, deve contenere i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone A2, è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a mt. 2,40 per gli spazi di abitazione e mt. 2,20 per corridoi, disimpegni, bagni, latrine e ripostigli. Anche per i locali a piano terra, da destinarsi anche ad attività commerciali, botteghe dell'artigianato tipico siciliano ed attività similari, negli interventi di recupero è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a mt. 2,40. Tale disposto non si applica nel caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai, nel qual caso valgono e si applicano le norme e prescrizioni di cui ai precedenti articoli.

FABBRICATI IN ZONA RURALE ART. 41

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e 'devono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione. I pozzi, almeno che gli aspetti idrogeologici dei terreni di sottosuolo, in funzione anche della profondità della falda e del raggio d'azione del pozzo stesso, richiedano maggiori distanze, devono essere posti ad una distanza minima di 20 metri dalle fosse settiche, dalle concimaie e dai settori di ricovero di animali, nel rispetto della specifica normativa sanitaria e di tutela delle acque.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10,00 mt.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali esistenti nel rispetto della volumetria e destinazione d'uso preesistenti, e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (articolo 12 L.R. n° 40/95). In tutti i fabbricati rurali esistenti, purché conformi alle vigenti norme di settore di sicurezza ed igiene è consentito lo svolgimento di attività agrituristiche e/o di turismo rurale. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'Ufficio Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

ART. 42 : MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico secondo secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità abitative che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III° : NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 43 : MANTENZIONE DELLE AREE

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

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dei proprietari inadempienti.

ART. 44 : DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi solo previo autorizzazione di cui all'art. 18.

Detta autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dei proprietari inadempienti.

CAPO IV° : NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 45 : STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

ART. 46 : STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

CAPO V° : USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 47: OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente di settore che, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, può accordarla ove ritenga l'occupazione stessa non contrastanti con il decoro cittadino e non pregiudizievole per le pubbliche igiene ed incolumità.

Il Dirigente di Settore, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni ove essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può acconsentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui agli articoli precedenti.

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per infiggere pali, mettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qual si voglia altro motivo senza specifica autorizzazione del Dirigente di Settore, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune,

e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per le eventuali penali e spese non rimborsate dagli interessati.

Il Dirigente di Settore potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate al **Titolo I° Capo III°**.

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

Le occupazioni temporanee o permanenti di spazi, suolo o sottosuolo pubblico saranno autorizzati dal Dirigente di Settore previa acquisizione dei pareri del responsabile dell'ufficio di Polizia Municipale per gli aspetti della sicurezza del traffico veicolare in genere e dal responsabile del Settore tecnico per gli aspetti urbanistico-edilizi.

ART. 48 : RINVENIMENTI E SCOPERTE

Nel caso di scoperte di presumibile interesse paleologico, storico, artistico o archeologico, verificatesi nel corso di lavori, oltre alle prescrizioni di legge, il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei lavori sono tenuti a farne tempestiva segnalazione al Sindaco.

Stessa disposizione deve applicarsi anche nel caso di reperimenti di resti umani. I soggetti di cui sopra sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che, a seguito di tali scoperte ed in attesa delle determinazioni delle competenti autorità, il Sindaco ritenesse opportuno disporre.

ART. 49 : USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune e di essi è data indicazione nella Concessione Edilizia di cui all'art. 6 lettera c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del Comune e comunque in modo da non determinare ristagni d'acqua.

Nel corso di lavori è vietato, a meno di speciale nulla-osta del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fosse e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI° : GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ'

ART. 50 : SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa ben visibile al pubblico una tabella in cui siano indicati:

- 1) Nome e cognome del proprietario committente e dell'eventuale Amministrazione Pubblica interessata-ai lavori;
- 2) Natura dei lavori in esecuzione;
- 3) Estremi della concessione;
- 4) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 5) Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono seguiti in economia;
- 6) Nome e cognome e qualifica del direttore di cantiere.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria approvata dall'Ufficiale Sanitario. A cura del Direttore del cantiere le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese durante l'intero orario di funzionamento della illuminazione stradale pubblica; dette recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno, muniti di serratura o catenacci atti ad assicurare la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire "l'esonero dall'obbligo della recinzione quando;

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

Salvo nel caso di cui alla lettera b) dovranno essere disposti, nella via sottostante od adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di esercizio deve essere costruito in modo che nessuna sua parte abbia altezza dal suolo inferiore a 2,50 mt. ed in modo tale da costituire sicura protezione per lo spazio sottostante.

ART. 51 : PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponteggi e le scale di servizio di qualunque tipo ed i loro accessori devono essere realizzati secondo le norme di legge vigenti e secondo le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli addetti per i terzi.

Le macchine di sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza atti ad impedire la caduta di quanto trasportato.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediata dismissione del ponte o la rimozione delle assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità ferma restando la responsabilità penale e/o civile degli aventi causa.

ART. 52 : SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

È assolutamente vietato gettare materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori dovrà essere evitato eccessivo sollevamento di polvere adottando gli opportuni accorgimenti; il Direttore del cantiere deve avere cura del mantenimento della rimozione della pubblica via di quanto proveniente dai lavori.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto con frequenza tale da evitare ogni accantonamento o deposito, non autorizzato dal Sindaco, lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora si verifichi intralcio al pubblico transito il Direttore del cantiere è tenuto a fare eseguire l'immediata rimozione della causa dell'intralcio.

ART. 53 : RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori o il proprietario, ove i lavori siano in economia, e il Direttore di cantiere devono adottare sotto loro responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti atti ad evitare pericoli di qualsiasi genere connessi all'esecuzione dei lavori.

Il Sindaco potrà far controllare l'idoneità dei provvedimenti adottati e, ove lo ritenga opportuno, ordinare altri senza che ne derivi in alcun modo attenuazione di responsabilità per i soggetti sopra citati.