Torna indietro

CITTA' DI ERICE

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

(MODIFICA DEGLI ART. 3-4-5-7)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Il contenuto e i limiti dello stesso fissati dall'art. 33 della legge n°1150/42 e s.m.i., contenuti di altra natura o non strettamente pertinenti al regolamento edilizio, specie se disciplinati per legge, vanno rinviati alle apposite norme di legge; ciò al fine di evitare, contrasti tra queste e disposizioni regolamentari, discrasie lessicali o riferimenti regolamentari non aggiornati con le norme di legge, errate interpretazioni, ed in ultima analisi, incertezze operative.

Pertanto, a prescindere dalle successive osservazioni su singole disposizioni regolamentari, nel caso che le stesse siano disciplinate per legge, si deve intendere che in caso di eventuali divergenze tra disposizioni regolamentari e norme di legge, queste ultime vanno considerate prevalenti

CAPO I NORME PRELIMINARI

Art. 1 Contenuti e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite, di arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate dalle norme e dalle prescrizioni contenute nel presente regolamento e dalle tavole del piano regolatore generale con le relative norme tecniche di attuazione.

Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge

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

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organismo consultivo del Comune in materie edilizie ed urbanistiche. Essa esprime parere sulle materie specificate nei punti successivi. Il parere della Commissione Edilizia ha efficacia meramente consultiva.

La Commissione Edilizia deve esprimere parere rispettivamente: **a)** al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica *(vedi art.2 L.R. n°23/1998 s.m.i)*, per i provvedimenti edilizi di sua competenza; b) alla Giunta Comunale ed al Consiglio Comunale.

Essa può esprimersi:

- circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dalla Stato e dalla Regione in materia di Edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;
- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
- sulla validità del rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano e territoriale;
- circa l'applicabilità o meno al progetto di particolare disposizione legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
- sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.

La Commissione Edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

- per i progetti comportanti il rilascio della concessione edilizia ed i progetti che si attuano a mezzo di concessioni edilizie e di loro varianti, ad eccezione della tipologia di interventi, desunti dall'art.14 della L.R. n°2/2002 che dispone l'applicazione nel territorio regionale dei dettami di cui all'art.1 comma 6 – 7 - 8 –9 –10 della Legge n°443/2001 (D.I.A.), che saranno concessionati direttamente con provvedimento del Capo Settore Urbanistica;
- il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;
- per le domande di Concessione Edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali, ed in tutti i casi in cui viene espressamente richiesto dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica;
- per richieste di revoca, varianti e annullamento di Concessione Edilizia;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- per il rilascio di autorizzazione Edilizia non previste dall'art.5 della L.R. 37/85; e in tutti i casi in cui viene espressamente richiesto dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica;
- sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui piani di Edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art.28 della legge 457/1978;
- sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della L.765/1967 e L.R.n.71/78 e relative convenzioni;
- sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;

Le tipologie di interventi che il Capo Settore Urbanistica può autorizzare e/o concessionare

senza il parere obbligatorio della Commissione Edilizia e dietro l'istruttoria dell'Ufficio e dei pareri di legge, sono quelli desunti dall'art.14 della L.R. n°2/2002 che dispone l'applicazione nel territorio regionale dell'art.1 comma 6 – 7 - 8 –9 –10 della Legge n°443/2001, (se non già soggetti ad autorizzazione edilizia od a semplice comunicazione dalla normativa regionale con L.R. n°37/1985 e s.m.i.) e precisamente:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
   - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
   - impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
   - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
   - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto, su cui insiste il fabbricato;

b) Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

c) Gli interventi sottoposti a concessione, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttivi, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza dei piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

d) I sopralzi, le addizioni, e gli ampliamenti non significativi nonché piccoli interventi di lieve entità sull'immobile anche su prospetto principale.

Il Sindaco e il Consiglio Comunale possono, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione Edilizia per le seguenti materie:

- deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- perimetrazioni delle zone di recupero di cui all'art.27 della legge 457/1978, L.R.n.37/85 e L.R.n.17/94 e successive modifiche e di integrazioni;

Nell'ambito delle attività di spettanza della Commissione Edilizia vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere; a titolo esemplificativo devono intendersi come tali;

a) i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello "Stato di Fatto" e delle proposte progettuali;
b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per

soluzioni progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi ecc.;

c) i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di azzonamento e di destinazione funzionale delle aree;

d) la consulenza in ordine:

- alle proposte di arredo urbano e relative normative;
- ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruttivo), con particolare riferimento alla valutazione estetico-ambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;
- alla compatibilità di destinazione d'uso funzionali di edifici pubblici;
- all'esame di progetti di massima (studi planovolumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di sevizio;
- alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza;
- su progetti di opere pubbliche oggetto di accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art.9 della L.R.n.19/1972 così come modificato dall'art.154 della L.R.n.25/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed il Consiglio Comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico urbanistico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica**.**

Le delibere e le ordinanze difformi dell'Autorità Comunale devono essere motivate anche in rapporto al parere espresso della Commissione Edilizia e devono essere comunicate alla Commissione stessa.

Art. 4 Composizione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi.
Sono membri di diritto della Commissione edilizia:

1) Il Sindaco, o suo delegato, che la presiede (senza diritto di voto);
2) Un esperto in diritto urbanistico (Avvocato);
3) Il Comandante dei VV.FF. ai sensi dell'art.12 lett.g) della legge n°469 del 13/05/1961;
4) Dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
5) Un Ingegnere;
6) Un Architetto;
7) Un Geometra;
8) Un Geologo;

Le funzioni di Presidente della C.E.C. verranno assunte dal Sindaco o suo delegato senza diritto di voto.
Alle riunioni della stessa partecipano obbligatoriamente, quali membri consultivi, senza diritto di voto:

1) il Capo dell'Ufficio Tecnico Urbanistica o in caso di mancanza dal posto o in caso di sua assenza, debitamente formalizzata, dal tecnico comunale che lo sostituisce;
2) Il tecnico comunale (Architetto o Ingegnere o Geometra), nominato dal Capo Settore Urbanistica, responsabile dell'istruttoria delle pratiche ai sensi della L.R. n. 10/91 e L.R. n. 17/94 e s.m.i., che avrà il compito di illustrare sinteticamente al Presidente ed alla

Commissione Edilizia i progetti in trattazione;

Inoltre sono membri della Commissione Edilizia, relativamente ai soli progetti riguardanti gli alloggi delle cooperative edilizie (e le relative opere di urbanizzazione) previste come specificato con Circolare 23/04/1999 n°1 dell'A.R.T.A., un perito industriale nonché i delegati degli Enti competenti ad esprimere pareri sulla proposta progettuale

I componenti di cui al punto 2), 5), 6), 7), 8), sono designati dal Sindaco su una terna di nominativi proposta dai rispettivi Ordini e Collegi professionali.

In ogni caso i componenti di cui ai punti 2), 5), 6), 7), 8), non possono essere riconfermati per due mandati consecutivi, anche se nominati in corso di validità della commissione.

Le disposizioni di cui al precedente comma hanno effetto immediato a far data dall'entrata in vigore del presente regolamento.

I componenti relativi alla L.R. n°25/1997 sono designati, su richiesta del Sindaco, dagli Enti interessati, mentre il rappresentante dei periti industriali sarà designato dal Sindaco su una terna di nominativi proposta dal rispettivo Ordine/Albo;

Non possono fare parte della Commissione Edilizia contemporaneamente i fratelli, i discendenti e gli ascendenti.

E' facoltà del Sindaco, per garantire il proseguo dei lavori della Commissione dimettere i membri che risulteranno assenti ingiustificati dopo tre sedute consecutive o dieci sedute complessive, dietro nota informativa del Segretario della Commissione Edilizia.

In caso di dimissione di uno o più componenti della C.E.C. per uno dei motivi sopra citati o altre motivazioni, l'Amministrazione dovrà provvedere, ad integrare i componenti decaduti. Nelle more della predetta integrazione la C.E.C. si intenderà validamente operante sempre che il numero dei componenti residui non sia inferiore a sei (6).

La Commissione Edilizia ha validità 5 (cinque) anni dalla determina Sindacale di nomina, fermo restando eventuali modifiche legislative e normative.

Come norma transitoria derivante dalla prima applicazione del nuovo articolato del presente Regolamento Edilizio (Capo II Commissione Edilizia), dalla data di notifica del Decreto A.R.T.A. di approvazione del Regolamento Edilizio, la Commissione Edilizia operante decade e si procederà entro 45 (quarantacinque) giorni alla nomina della nuova Commissione Edilizia Comunale nei termini e nei modi previsti dal presente articolato regolamentare.

Art. 5 Gli esperti esterni

Per pratiche di particolare importanza, il Presidente della Commissione Edilizia può, invitare, esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare. Gli esperti possono essere invitati dal Presidente anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione edilizia.

Gli esperti possono appartenere ai seguenti ambiti:

- Di tutela ambientale e paesaggistica;
- In botanica;
- Di Sicurezza ed igiene ambientale;
- Di impatto ambientale;
- Fisico-chimico;

- Agraria;
- Delle attività estrattive;
- Delle attività sottoposte a veterinaria;
- Della protezione civile.
- Di recupero urbano;

Gli esperti assolvono, in relazione alle specifiche competenze, una funzione meramente consultiva e non hanno diritto di voto. La loro partecipazione ai lavori della Commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del Collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della Commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo.
La nomina effettuata dal Sindaco avviene sulla base di curriculum professionali.
Agli esperti spetta la stessa indennità e rimborso spese di cui al successivo art.6, per ogni presenza in C.E.C.;

Art. 6 Indennità e rimborso spese

Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio Comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le Commissioni dell'Amministrazione dello Stato.
In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n. 417/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7 Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno due volte al mese, su convocazione del Presidente o di chi ne fa le veci in sessione ordinaria, convocata cinque (5) giorni prima o in sessione straordinaria convocata tre (3) giorni prima con avviso scritto da recapitare al domicilio dei componenti con la specifica dell'ordine del giorno.
La presenza dell'Ufficiale Sanitario non é obbligatoria per i progetti esaminati e vistati in data antecedente la Commissione.
Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei membri della Commissione con diritto di voto, a condizione che sia presente il Presidente, la cui presenza é necessaria per la validità della seduta, ed il Capo Ufficio Urbanistica o suo sostituto.
Per un razionale svolgimento di tali adempimenti, la Commissione Edilizia può stabilire, nel rispetto del presente Regolamento Edilizio, un proprio codice di operatività che, se producente effetti con rilevanza esterna, va opportunamente pubblicizzato.
L'ordine del giorno della Commissione Edilizia deve essere trasmesso dal responsabile del procedimento entro quarantacinque (45) giorni dalla data di presentazione delle domande o di integrazione della documentazione con proposta motivata di provvedimento nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione delle istanze di Concessione.
Il parere della Commissione Edilizia Comunale deve essere reso nei successivi quarantacinque (45) giorni dalla data di trasmissione dell'ordine del giorno.
I progetti saranno esaminati dalla Commissione solo se muniti di istruttoria scritta, obbligatoria, del responsabile del procedimento istruttorio.
I pareri saranno a maggioranza assoluta di voti, in caso di parità l'esito verrà rinviato ed annotato nel verbale di seduta, ed il progetto verrà riproposto all'esame della C.E.C. nella prima seduta utile.

Durante le adunanze, la Commissione Edilizia ha facoltà di sentire i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.
I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame, alla discussione e alla votazione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.
L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.
I verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere:

- i voti riportati;
- i pareri favorevoli o contrari e la loro motivazione;
- eventuali dichiarazioni di voto.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato dell'Ufficio Tecnico Urbanistica od altro sostitutivo, all'uopo designato dal Capo Settore Urbanistica, o in loro assenza le funzioni sono svolte da un Membro della Commissione di volta in volta all'uopo designato dal Presidente della Commissione, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai membri della Commissione.
Il Segretario provvederà inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto il parere e la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia Parere Favorevole e/o Negativo n. ..... del .../.../... ", completata dalla data, dal bollo e dal visto del Presidente e del Capo dell'Ufficio Urbanistica.
Entro il termine di dieci (10) giorni dalla data della Commissione Edilizia dovrà, essere notificato alle ditte l'esito del parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Un progetto esitato negativamente potrà essere riesaminato solo se ad esso siano state apportate sostanziali variazioni. Per l'esame dei progetti la Commissione potrà seguire il seguente ordine di priorità:

- progetti di OO.PP.;
- Progetti riguardanti endoprocedimenti di autorizzazione unica dello sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.);
- progetti privati con scadenze di finanziamento (Coop. Edilizie, etc.);
- progetti sottoposti ad ordinanze sindacali (accertamento di conformità ex art.13 della L.n.47/85);
- progetti di variante;
- progetti ordinari;

Quando il parere non sarà favorevole, dovrà essere motivato. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica con foglio a parte, nel restituire i documenti al richiedente, gli notificherà il motivo del diniego, e ove possibile, gli eventuali emendamenti da approntare.

CAPO III CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 8 Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della

Concessione Edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n.37, per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica (snellimento procedure urbanistico-edilizie). Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 9 Opere soggette a Concessione Edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la Concessione Edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione urbanistica ed Edilizia del territorio comunale nonché il mutamento della destinazione degli immobili, ove previsto.

L'elencazione delle opere soggette a concessione edilizia e va , in ogni caso, verificata in relazione alle disposizioni di legge.

Le Concessioni Edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle leggi 1497/39 e 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica sentite i pareri delle Commissione Edilizia fermo restando gli eventuali pareri o nulla-osta richiesti dalle normative vigenti. Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

Art. 10 Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione

L'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica sostituisce la Concessione Edilizia per le seguenti opere: L'elencazione delle opere soggette ad autorizzazione va, in ogni caso, verificata in relazione alle disposizioni di legge; per cui si rinvia all'art.5 delle legge regionale n°37/85 e s.m.i.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell' Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

L'istanza per le autorizzazioni del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della stessa.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall' art.3 della Legge del 28.01.1977 n. 10.

Art.11 Opere non soggette a Concessione, autorizzazione o comunicazione

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

a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art.20 della L.R.n.71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrasti con le leggi vigenti;
b) recinzioni di fondi rustici;

c) strade poderali;
d) opere di giardinaggio, risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
e) costruzioni di serre purché non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricultura, etc.);
f) cisterne interrate ed opere connesse;
g) opere di smaltimento delle acque piovane;
h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art.12 Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge n.1089/39, dalla Legge n.1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 lettera a) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria ricadono in edifici soggetti a vincoli di cui alla legge n.1089/39 e n.1497/39, ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, è necessaria l'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza fermo restando quanto previsto dall'art.152 del D.lgs. n°490/99. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a Concessione, autorizzazione, né a comunicazione.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

Art.13 Manutenzione Straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge n.1089/39, dalla Legge n.1497/3939 e da quanto dettato dall'art.152 del D.lgs. n°490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R. n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art.5 della L.R. n.37/85.

Art.14 Restauro e Risanamento Conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1089/39, dalla legge 1497/39 e da quanto dettato dall'art.152 del D.lgs. n°490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 lettera c) della L.R. n° 71/78, sono interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi

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

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione, ad esclusione degli immobili vincolati ai sensi della Legge n.1497/39 e Legge n.1089/39.

Art.15 Ristrutturazione Edilizia

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla Legge 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 20 lettera d) della L.R. n° 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla Concessione Edilizia di cui alle presenti norme.

Art. 16 Ristrutturazione Urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Art.17 Opere Interne

Non sono soggette a Concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino 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 nel Centro Storico di cui al D.I. 02.04.1968 n.1444, 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 parti di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, non prospicienti pubbliche vie o piazze.

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

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n.1089 e della Legge 29.06.1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art.18 Interventi relativi a pertinenze

Le opere costituenti pertinenze opere di giardinaggio (gazebi, pergolati, etc...) ad esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a m. 3,00, cortili e giardini si intendono autorizzati decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Gli interventi per l'allestimento di autorimesse al servizio di fabbricati residenziali già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, quando quelle preesistenti siano carenti rispetto alla normativa urbanistica vigente, non sono assoggettati alle norme relative indicate di seguito.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo articolo, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui al Piano Generale degli Impianti Pubblicitari di cui al Decreto Legislativo n.507/93.

Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo.

Art.19 Interventi diversi o per opere minori

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

a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

d) monumenti ed edicole funerarie.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

a) una o più planimetrie generali a scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

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

Art. 20 Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al

suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori ai sei mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la Concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree, a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 21 Demolizioni

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a Concessione Edilizia.

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

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o Concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a Concessione.

La domanda di demolizione deve essere corredata di:

a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;

b) rilievo completo dello "Stato di Fatto" comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;

c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o Concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

e) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

f) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

g) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;

h) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

i) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;

j) in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;

k) l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità;

qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Art.22 Costruzioni precarie e semipermanenti

Parimenti ai fabbricati con strutture murarie o in cemento armato, è necessaria la Concessione per tutte le opere in legno, in metallo, in materiali speciali, sia costruiti in sito che prefabbricati, sia che abbiano carattere permanente con fondazioni stabili, o smontabili, anche se essi vengono eseguiti con carattere non definitivo.

Tali strutture potranno essere costruite o installate in seguito a regolare Concessione, nel rispetto delle norme sia delle leggi vigenti che del presente regolamento ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

Non sono soggette a Concessione le opere provvisionali di imprese appaltatrici di lavori edili per la custodia di materiali e ricovero di macchinari che vengono eseguiti nel cantiere di lavoro e che possono avere solo, al massimo, la durata dell'appalto; con la ultimazione delle opere appaltate, dovranno essere comunque smontate.

Per tali ricoveri che siano in lamiera ondulata o in altro materiale deve essere richiesta soltanto l'autorizzazione la quale potrà essere concessa sempre per una durata limitata.

Art.23 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose. E' comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata da una preventiva ispezione dei Vigili del Fuoco che ne rilasceranno certificazione o da altri Enti preposti (Genio Civile, Protezione Civile, ecc).

Resta fermo l'obbligo, per il proprietario, di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente e comunque non oltre cinque giorni (5), la domanda di Concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli.

Art.24 Edicole funerarie, tombe a sarcofago

Per edicole funerarie si intende generalmente una struttura rialzata dal piano di campagna con copertura; contenente più loculi sovrapposti sia sopra il livello del pavimento che sotto, purché siano rispettate le norme di cui all'art.76 del D.P.R. 10 Settembre 1990, n.285, ed eventuale ossario. Sono chiamate anche "chiesine" o "sepoltura a cassetta".

L'altezza massima non deve comunque, superare i m.4,50.

Per sarcofago si intende una sepoltura costruita con materiali lapidei (marmo, terrecotte, alabastro, granito pietra) e/o c.a., racchiudente una o più salme.

Per le dimensioni e caratteristiche costruttive dei loculi, valgono le seguenti prescrizioni così come previsto dal D.P.R. 285/90 e dalla circolare esplicativa del Ministero della Sanità del 24.06.1993 n.24 punto 13.

Le misure di ingombro libero interno per le tumulazioni dei feretri non possono essere inferiori ad un parallelepipedo di lunghezza m.2,25 di larghezza m.0,75 e di altezza m.0,70. A detto ingombro va aggiunto, a secondo di tumulazione laterale o frontale, lo spessore corrispondente alle pareti di chiusura di cui all'art.76, commi 8 e 9 del citato D.P.R. n.285/90.

La misura di ingombro libero interno per tumulazione in ossarietto individuale non dovrà essere inferiore ad un parallelepipedo col lato più lungo di m.0,70 di larghezza, m.0,30 e di altezza m.0,30.

I loculi possono essere sovrapposti e dovranno avere un diretto accesso con l'esterno per la tumulazione e l'estumulazione.

L'attuale Regolamento di P.M. -D.P.R. 285/90- non pone più limiti minimi né di altro tipo, ma semplicemente dispone che le costruzioni e relative strutture dei loculi, indipendentemente dalla tipologia prescelta (muratura, c.a., prefabbricati etc.) siano rispondenti ai requisiti richiesti per la resistenza delle strutture "edilizie", adattando le disposizioni antisismiche ove richiesto.

Un altro requisito richiesto é la caratteristica di impermeabilità ai liquidi e ai gas che deve avere l'interno della struttura dei loculi; inoltre il piano di appoggio dei feretri, cioè la parte inferiore del loculo, deve avere una leggera pendenza verso l'interno per non permettere l'uscita dei liquidi che eventualmente si formassero.

Il loculo deve essere chiuso, a tumulazione avvenuta, con una paretina di mattoni pieni disposti a una testa, intonacati esternamente per garantirne l'ermeticità; per la chiusura possono essere utilizzati altri tamponamenti quali lastre di pietra naturale, lastre di cemento armato vibrato e altri materiali con le stesse caratteristiche di stabilità, con spessore adeguati e sigillati in modo tale da ottenere l'ermeticità della chiusura.

I singoli progetti di costruzione di sepolture private dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale e del Medico delegato di igiene competente e dovrà essere approvato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica .

Non si tratta, quindi, di una vera e propria concessione edilizia di cui alla Legge n.10/77, anche se le procedure e l'iter per l'approvazione sono simili.

Con la domanda di edificazione dovranno essere presentati:

1. Atto comprovante l'assegnazione in concessione del terreno;
2. Relazione tecnica con indicazione del tipo di progetto, materiali da utilizzare, numero dei posti - loculi che saranno realizzati ed eventuali ossari;
3. Elaborati grafici consistenti in piante, prospetti, sezioni e particolari in scala adeguata;
4. Stralcio della lottizzazione cimiteriale, e del vigente strumento urbanistico con l'indicazione del cimitero;
5. Parere preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. se riguardano interventi all'interno del Cimitero Monumentale di Erice Capoluogo;

Sono consigliabili materiali lapidei naturali (pietre naturali) o di consistenza e di buona conservazione (mattoni a faccia vista). Sono vietati infissi in alluminio anodizzato e materiali plastici così come i materiali plastici dovranno essere vietati per gronde e pluviali.

Sono da evitare il più possibile le pareti esterne intonacate e tinteggiate.

La costruzione e l'usabilità delle sepolture (edicole funerarie e tombe a sarcofago) sono condizionate al rilascio della concessione edilizia.

CAPO IV LA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 25 Domanda di Concessione Edilizia

La domanda di Concessione Edilizia per eseguire i lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico

(architetto, ingegnere, geometra, dottore in agraria, perito industriale agrario etc., nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo albo o collegio professionale;

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente, indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firme del costruttore, del tecnico, dell'impresa e dell'assistente; dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nel caso di lavori cosiddetti "in economia" occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:
l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;

- l'impegno di accettare e osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia e le norme tecniche di attuazione del P.R.G., nonché le previsioni dello stesso;
- l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare entro, gli otto (8) giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della licenza. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla Legge per le varie categorie professionali debbono essere iscritti in Albi o Collegi Professionali della Repubblica;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto dell'intervento, della persona o Ente cui deve essere intestata la Concessione, se diverso dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

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

L'istanza di Concessione può essere presentata:

a) dal proprietario dell'area edificatoria;
b) dal superficiario al di sopra del suolo (art.952 c.c.);

dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;

a) dall'enfiteuta (art.959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la Concessione per tutto ciò che é escluso dal contratto di enfiteusi;
b) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art.981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
c) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali ai sensi dell'art.1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
d) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art.1577 c.c.);
e) dall'affittuario agrario (legge 11.02.1971 n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19.10.1944 n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
f) dal titolare in base al negozio giuridico di diritto privato, ciò delega, procura o mandato da parte del proprietario;

g) dai titolari dei diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
h) dai titolari dei diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge;

- il tutore;
- il curatore, limitatamente ad interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti elencati dal punto a) al punto f), per attestare il titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli articoli 1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) ed h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dell'art.117 del c.c.).

I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui ai punto j) e k), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli Enti pubblici (Comune, Provincia, Amministrazione dello Stato, Istituti Autonomi Case Popolari etc.) legittimati a richiedere la Concessione Edilizia per ogni tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessine tramite soggetti individuali rappresentati dell'Ente stesso (Sindaco o Presidente) allegando l'atto deliberativo del Consiglio dell'Ente medesimo.

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

Art.26 Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia

Alla domanda di Concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto. Gli elaborati tecnici devono essere presentati in triplice copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di Concessione;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista e del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calcolatore delle strutture;
- la dizione chiara di ""Stato di Fatto"" e quella di "Progetto".

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

1. Corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenzierà, con opportuna colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana, la corografia può essere in scala 1:10000. In tale corografia dovranno essere riportati anche gli eventuali vincoli relativi all'area di intervento.
2. Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti.

Planimetria aggiornata della zona ("Stato di Fatto") in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno di quaranta (40) metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:

- orientamento e toponomastica;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto);

- ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
- le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
- i distacchi dai confini di proprietà e da strade;
- lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, fasce di rispetto in genere).

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

a) andamento altimetrico dell'area;
b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
a) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa:

- indicazione del tipo di recinzione;
- indicazione della nuova vegetazione;
- indicazione degli elementi di arredo;
- indicazione delle pavimentazioni;
- indicazioni di eventuali muri di sostegno ed opere d'arte;

indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto fa parte.

4. Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.
5. Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:

- dell'acqua;
- dell'energia elettrica;
- del gas;
- del telefono;
- della pubblica illuminazione;
- dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;

b) le opere eventualmente già esistenti.
Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentire l'individuazione.
Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture;
Le piante devono indicare:

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

Nella pianta delle coperture vanno indicati:

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

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

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

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

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

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

10. Progetti degli impianti di riscaldamento o produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art.14 D.P.R. n.1052/1977 e L. n.46/90 e D.P.R. n.447/91 e successive modifiche ed integrazioni).

11. Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L. n.373/1976, redatti in conformità a quanto stabilito dall'art.19 del D.P.R. n. 1052/1977 e L. n.46/90 e D.P.R. n.447/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.

10. Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:

- dell'azzonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
- delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
- delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
- delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);

- delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

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

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

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

- superficie catastale reale dell'area oggetto di intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Q) del manufatto edilizio;
- superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sua);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sc);
- superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);
- indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e/o di utilizzazione (Iuf);
- superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni);
- superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico, di urbanizzazione primaria etc....);
- superfici delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge n.457/78) nel caso di Edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
- altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di Edilizia agevolata;
- numero di abitanti e/o addetti convenzionali;

numero delle unità abitative.

14. Eventuali particolari in scala 1:50, 1:20, 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.

15. Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'Edilizia speciale o pubblica.

16. Documentazione fotografica dello "Stato di Fatto".

17. Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:

- plano-volumetrici;
- assonometrie;

- prospettive;
- plastici;
- prove colori etc.

18. Relazione geologica e sulle fondazioni redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale. Detto allegato è obbligatorio:
- per le opere di cui al 3° comma dell'art. 1 e al 4° comma dell'art. 4 della legge n° 1684/62;
- per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
- in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richiede.

Schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 6 e 8 della legge n° 10/77): tale atto deve, prima del rilascio della Concessione Edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui Registri Immobiliari a cura del richiedente (L.R. n° 71/78).

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

Tutti gli elaborati grafici, sia di "Stato di Fatto" sia di "Progetto", dovranno essere dotati di orientamento e di scala grafica; tutte le piante e/o planimetrie dovranno riportare l'esatta ubicazione delle linee di sezione e/o di profilo. Le domande di Concessione e/o di Autorizzazione i cui elaborati tecnici non sono rispondenti alle precedenti norme, non potranno essere istruite per l'esame della Commissione Edilizia; esse dovranno essere integrate a norma delle precedenti disposizioni.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere (saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere).

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

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

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

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

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ulteriore documentazione che sia ritenuta necessaria per l'esame dell'opera progettata. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

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

Tutti gli elaborati di progetto saranno firmati dal tecnico progettista, architetto, ingegnere, geometra, perito, nelle attribuzioni di cui al R.D. n° 23.10.1925 n° 2537 e R.D. 11.02.1929 n° 274.

La Commissione Edilizia e il Sindaco restano responsabili della vigilanza delle competenze e dei limiti dei professionisti firmatari.

Il rilascio della Concessione Edilizia da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica

per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinata ad un'effettiva verifica tecnica, sia in fase istruttoria che in quella di esame da parte della Commissione Edilizia, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" (art. 27 e 28 della legge 30.03.1971 n°118, nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n°384, regolamento di attuazione dell'art.27 della legge n. 118/71; C.M. LL.PP., 19 giugno 1968, n° 62 , leggi regionali e successive modifiche ed integrazioni).

Art.27 Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia

- ARTICOLO CASSATO –

Art.28 Istruttoria preliminare dei progetti

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di Concessione Edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento (art.2 comma 2° L.R. n.17/94).

Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque (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 quarantacinque (45) giorni (art.2 comma 3° L.R. n.17/94).

Art.29 Concessione Edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo, deve richiedere al Sindaco la Concessione Edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione Edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e nei termini di cui alla L.R. n.17/94 e comunque, entro il trentesimo (30°) giorno motivandone l'eventuale diniego. In caso di diniego, verrà restituita una copia debitamente vistata degli elaborati presentati, con l'indicazione e la evidenziazione dei motivi di diniego. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della Concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

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

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici accessibili dalle vie carrabili, all'atto del rilascio della Concessione il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, accertato l'adempimento dell'obbligo di esibizione della dichiarazione sottoscritta dal richiedente, debitamente autenticata e trascritta nei Registri

Immobiliari, con la quale si vincolano permanentemente le aree e i locali a parcheggio delle nuove costruzioni accessibili alle vie carrabili, come prescritto dall'art.40 della L.R. n.19/72 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara il vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Il ritiro della Concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione all'approvazione; decorso tale termine occorre presentare nuova istanza. Copia della Concessione Edilizia deve essere inviata, nei casi previsti dalla legge, alle autorità competenti per territorio e per materia; essa sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

L'atto di Concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art.7 della L. n.10/77, debbono essere trascritti, a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei Registri Immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinate dal Comune in conformità alle Tabelle Parametriche Regionali, approvate con Decreto dell'Assessore per lo Sviluppo Economico il 31.10.1977, nonché al costo di costruzione, determinato con Decreto dell'Assessore Regionale allo sviluppo economico in data 11.11.1977, nonché al costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia.

Art.30 Rilascio della Concessione Edilizia

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica (dopo la fase istruttoria di cui all'art.28 del presente R.E.C.) adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta (30) giorni. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma precedente, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento (art.2 comma 4° L.R. n.17/94).

La domanda di Concessione ad edificare si intende accolta qualora entro centoventi (120) giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2° dell'art.2 della L.R. n.17/94 (leggasi art.28 comma 1°del presente R.E.C.), non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego (art.2 comma 5° L.R. n.17/94).
Il titolare della Concessione Edilizia assentita 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 successivo comma, e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali (art.2 comma 6° L.R. n.17/94).

Per quanto previsto al comma 5° dell' art.2 L. R. n.17/94, 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 (art.2 comma 7° L.R. n.17/94).
Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5° e 6° dell'art.2 L.R. n17/94, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di Concessione Edilizia entro trenta giorni (30) dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della Concessione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della Concessione assentita ai sensi del comma 5°dell'art.2 L.R. n.17/94 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 (art.2 comma 8° L.R. n.17/94).

Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della Concessione Edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.2 della L.R. 30.04.1991 n.10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della Concessione Edilizia (art.2 comma 9° L.R. n.17/94).

Art.31 Efficacia della Concessione Edilizia

La Concessione é sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La Concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario o per gli aventi titolo dell'immobile o dell'area per i quali la Concessione è richiesta.

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

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

Art.32 Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della Concessione Edilizia

La Concessione é trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della Concessione stessa.

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

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica in relazione alle mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

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

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

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione (rif. art.4 L. n.10/77).

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di Concessione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

La Concessione Edilizia decade quando durante il periodo della sua validità entrino in vigore nuove disposizioni urbanistiche che sanciscano espressamente la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse , salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La Concessione può essere revocata:

a) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto

approvato senza avere ottenuto nuova licenza;

b) quando, trascorsi infruttuosamente giorni trenta (30) della notifica della ordinanza di sospensione dei lavori, non vengano comunicate al Comune la nomina del Direttore dei Lavori e la relativa accettazione, entro il termine previsto dalle presenti norme;

c) quando la Concessione o l'Autorizzazione risulti ottenuta in base ai disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo "Stato di Fatto" esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

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

Art. 33 Controllo partecipativo

Ai sensi dell'art.37 della L.R. n.71/78 e dell'art.11 della L.R.n.10/91, chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

L'Amministrazione é tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del Comune.

Art. 34 Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art.16 Legge 06.08.1967 n,765) e previa delibera del Consiglio Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare Concessione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente ai sensi del predetto art.16 della L.n.765/67 e con l'osservanza delle procedure stabilite dall'art.3 della Legge 21.12.1995 n.1357.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici, ai rapporti di copertura ed alle destinazioni di zona.

Art. 35 Responsabilità

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

CAPO V - STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.36 Certificato di Destinazione Urbanistica

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

Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18 della L n.47/85 deve essere rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano

intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve essere corredata da visura catastale dell'area e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da documentazione grafica-catastale a firma di un tecnico abilitato e di piano urbanistico con i seguenti elementi:

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

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

Art.37 Piani di Lottizzazione

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

Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie e composto di:

1. Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenete indicazioni circa:

- la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
- la destinazione d'uso dell'intervento;

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

- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologia Edilizia, qualità dei servizi, etc.);
- la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
- la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

2. Planimetria-stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore 1:2000.
3. Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a tre mesi.

4. Planimetria dello “Stato di Fatto”, in scala 1:500 / 1:1.000 estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri, in essa devono essere indicati :

- eventuali servitù esistenti;

vincoli interessanti l’intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive etc.);

- vincoli specifici dell’area oggetto di intervento;
- la toponomastica e l’orientamento;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
- la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
- la vegetazione esistente.

5. Plani-volumetrico di progetto su base aerofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.

6. Planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
- ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico), di urbanizzazione primaria e secondaria;
- localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l’altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall’applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;

indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti, etc..;

- ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d’uso e graficizzate con opportuna simbologia;
- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica Edilizia;
- i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc..) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.

7. Profili quotati del terreno in scala non inferiore a 1:200, indicanti:

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

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

9. Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici.

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

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

11. Quant'altro occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.

12. Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge n° 64/74, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il /i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati.

Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Art.38 Contenuti principali della Convenzione delle Lottizzazioni

La Convenzione deve prevedere essenzialmente:

a) la Cessione gratuita, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della Legge 29.09.1964 n.847 e dall'art.44 della Legge 22.10.1971 n.865. Ove lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della Legge 28.01.1977 n.10;
b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della Legge 28.01.1977 n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 31.05.1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;

d) i termini, non superiori a dieci anni per la cessione delle aree e delle relative opere;
e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

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 aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.

Il progetto adottato con le modifiche che il Consiglio Comunale abbia ritenuto di apportare, é pubblicato e notificato ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro trenta (30) giorni dalla notifica, se l'accettano e le eventuali opposizioni.

Dopo l'esame delle opposizioni e delle osservazioni, nel rispetto di quanto previsto dall'art.3 della L.R. n.71/78, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione.

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

Art.39 Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario

Il concessionario potrà obbligarsi a realizzare direttamente quelle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e per le quali é possibile la esecuzione da parte dello stesso.

Tale impiego deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire sul progetto del Comune, con le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, e tempi di esecuzione.

La direzione dei lavori di tali opere sarà esercitata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed esse, dopo la loro ultimazione, dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.

I lavori di cui alla Concessione potranno essere considerati ultimati solo se sono state ultimate anche le opere di urbanizzazione che il concessionario si è obbligato a realizzare a scomputo della quota di contributo.

Per le opere che il concessionario si impegna a realizzare direttamente, dovrà fornire al Comune adeguate garanzie nella misura dell'importo complessivo lordo delle opere da eseguire maggiorato del 20%, mediante fidejussione di Banca o Istituto di Credito di diritto pubblico o mediante polizza fidejussoria assicurativa, con diritto a svincolo dopo che il Comune avrà accertato, che non si vantano crediti nei riguardi del costruttore concessionario, per l'esecuzione di tali lavori, che le opere siano state eseguite a regola d'arte come da verbale di collaudo e solo a cessione avvenuta delle opere e delle aree al Comune stesso. Le opere non eseguite, od eseguite male o difettose verranno rifatte a spese del concessionario.

Art. 40 Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione

I proprietari delle aree per le quali è stata autorizzata la lottizzazione, ultimate le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione, ne chiederanno il collaudo al Sindaco.

Se le opere risultano eseguite regolarmente per come convenuto, i proprietari cederanno al Comune tali opere, nei modi di legge.

Art.41 Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso abitativo

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui all'art.14 L.R. n.71/78 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

indicate nell'art.4 L. 29.09.1964 n.847 e nell'art.44 L. 22.10.1971 n.865, ricadenti all'interno del complesso (art.15 L.R. n.71/78).

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla L. 28.01.1977 n.10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nell'art. 14 L.R. 27.12.1978 n.71.

Per gli elaborati progettuali da produrre si rimanda al precedente art.35.

CAPO VI DESTINAZIONI D'USO E VARIANTI

Art. 42 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

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

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati ed attività culturali ed associative quali sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili, edifici per pubblici spettacoli, cinema e teatri.

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature di interesse collettivo, culturale, assistenziale e di servizio per i portatori di handicap, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale, attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi sanitari.

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

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

a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita inferiore a mq. 300 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 75 per unità produttiva, a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività;

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

Le attività di cui al punto a) sono ammesse nell'ambito urbano solo se il P.R.G. o il Piano di Settore o il Piano Commerciale attraverso un'apposita destinazione d'uso ne esplicitano la localizzazione.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria,

allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Non é consentita la variazione di destinazione d'uso degli immobili da quella industriale ed artigianale in quella residenziale.

Nelle zone omogenee "D" di cui al D.M. 02.04.1968 non possono conseguirsi variazioni di destinazioni d'uso.

Per procedere alla variazione d'uso dei fabbricati e delle unità immobiliari, quando questo sia dalle leggi vigenti e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., é necessaria la corresponsione dei contributi e degli oneri relativi alla destinazione d'uso soprattutto quando il cambio di destinazione d'uso modifica il carico urbanistico della zona anche quando la variazione non comporti modificazioni all'immobile in oggetto.

Art.43 Interventi di variazione della destinazione d'uso

Sono interventi della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità Edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori ad un terzo della loro superficie.

E' sempre possibile, previa richiesta al Sindaco la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee "D" di cui al D.I. 02.04.1968 n.1444 e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..

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

Ove consentita, é autorizzata dal ***Responsabile dell'Ufficio Urbanistica*** previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 01.06.1939 n.1089, e 29.06.1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni, e delle aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità Regionali e Statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28.02.1985 n.47 e le sanzioni previste agli articoli 15 e17 della legge 28.01.1977 n.10. Restano salve le norme di cui al 3° comma dell'art. 10 della L.n.10/77.

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

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

Art. 44 Varianti in corso d'opera

Per le varianti in corso d'opera vale quanto previsto dall'art. 15 della L. n. 47/85 e non occorre sospensione dei lavori. Tali varianti devono essere approvate, con la presentazione di nuovi elaborati grafici e relazione tecnica, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori

(comma 3°), da parte dell'U.T.C. previa acquisizione del nuovo parere da parte del Responsabile di Igiene Pubblica, e per la quale non sarà rilasciata nuova concessione edilizia (comma 4°), ma la sola conformità in fase di rilascio del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità; Pertanto, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 17/94, nella perizia giurata da allegare, oltre a quanto previsto per legge, saranno descritte tutte le modifiche effettuate.

L'art. 15 della L. n. 47/85, riporta: "purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari,...", pertanto gli interventi ammessi come variante in corso d'opera sono:

variazioni distributive interne e dei prospetti dell'edificio;

variazioni della consistenza delle singole unità immobiliari nel rispetto del numero di quelle autorizzate;

- variazione dell'ubicazione dell'area a parcheggio con nuova regolarizzazione del vincolo;
- diversa sistemazione degli spazi esterni all'edificio;
- diversa localizzazione dell'immobile all'interno del lotto (traslazione e/o rotazione);
- modifiche alle costruzioni accessorie ed alle parti cantinate

Per le varianti strutturali, occorre una nuova concessione edilizia, pertanto prima del rilascio della stessa, occorre per la parte in oggetto sospendere i lavori ed acquisire una nuova Autorizzazione da parte del Genio Civile, parere da parte del Responsabile di Igiene Pubblica e nuovo parere da parte della Commissione Edilizia.

CAPO VII ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 45 Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori é subordinato al rilascio del Nulla-Osta del Genio Civile di Trapani, a norma della legge 02.02.1974 n.64 e della L.R. 15.11.1982 n.135, e successive modifiche ed integrazioni oltre che al rilascio del Nulla-Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani e del Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Trapani, ove occorra.

L'inizio dei lavori e altresì subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Entro quindici (15) giorni dalla richiesta, l'U.T.C. deve indicare al proprietario il giorno e l'ora in cui avverrà il sopralluogo.

Il proprietario é tenuto a fare trovare il piano di campagna sgombero, pulito e libero da sterpaglie, ma non può effettuare movimenti di terra o altre opere che alterino la superficie e la morfologia del luogo.

Art. 46 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi viventi e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire nonché ai disegni di progetto, in base a cui fu rilasciata la Concessione, sarà

assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto (48) ore successive, al Sindaco, il quale sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dello intestatario della Concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto a libero accesso ai cantiere e ad effettuare qualsiasi operazione di controllo.

Art.47 Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune, nei termini di Legge, la denuncia di ultimazione dei lavori, per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità, si intendono rilasciati ove, entro sessanta (60) giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione (art.3 comma 1° L.R. n.17/94);
2. Alle richieste di cui al precedente comma deve essere allegata 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 connessa all'oggetto della richiesta (art.3 comma 2° L.R. n.17/94);
3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici (15) giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 2 della L.R. n.17/94 decorrono dalla data di integrazione della documentazione (art.3 comma 3° L.R. n.17/94);
4. In caso di applicazione della disposizione di cui al punto 2, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame del relative domande entro novanta (90) giorni dalla data di ricevimento della richiesta (art.3 comma 4° L.R. n.17/94);

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del punto 2, 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 é comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di competenza (art.3 comma 5° L.R. n.17/94);

Art. 48 Lavori non ultimati in termine utile

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione; in tal caso la nuova Concessione concerne la parte non ultimata.

Per la nuova Concessione devono ripetersi gli oneri e la documentazione relativi alla sola parte non ultimata.

Art. 49 Richiesta e consegne di punti fissi: verifica del perimetro delle

costruzioni

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

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

Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite, entro quindici (15) giorni dalla richiesta scritta dal personale del Comune coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori ma sotto la direzione di un funzionario comunale.

Le operazioni di picchettatura sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi é redatto verbale in doppia copia che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica, così come precitato all'art.43 del presente regolamento.

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

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 50 Parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione e trasformazione consentita dallo strumento urbanistico e dalle presenti norme, in relazione anche alle destinazioni d'uso e alla definizione degli elementi, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dalle leggi nazionali e regionali e da quanto specificato di seguito quando non entra in contrasto con le leggi vigenti.

St = SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale é la superficie totale di un "ambito di intervento" interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento urbanistico vigente o che si renda necessario reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Sf = SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria é la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

Sp = SUPERFICIE PERMEABILE

Variabile all'interno della Superficie edificabile degli insediamenti o delle aree destinate a servizi.

It = INDICE DI FABBRICABILITÀ' TERRITORIALE

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

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

If = INDICE DI FABBRICABILITÀ' FONDIARIA

Indica il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf), escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Vc = VOLUME DEL FABBRICATO

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del volume entro terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttiva. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente indispensabili ad isolare l'edificio o ad accedere e contenere gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio (vedi in proposito la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 31 gennaio 1973 n°2474).

Su = SUPERFICIE UTILE LORDA

La superficie utile lorda nell'Edilizia residenziale o ad essa assimilabile e data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti

gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori.

Con esclusione altresì:

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

b) dei balconi e terrazze scoperte, dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte, delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

SERVIZI E ACCESSORI:

Sono locali in cui la permanenza delle persone si limita a ben definite operazioni o brevi utilizzazioni.

Si considerano servizi ed accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile:

a) le cantine con altezza netta inferiore a m. 2,40 o che comunque non eccedono la superficie di mq. 18 per ogni alloggio;

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

c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);

i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;

a) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;

b) i vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori handicappati sensi della legge 09.01.1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n.236 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile é data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

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

La superficie utile così calcolata serve nell'Edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione Edilizia (art.3 della legge n.10/77).

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

S.a.u. = SUPERFICIE UTILE ABITABILE

Ai sensi del D.M. n.801/77, art.3 e della L. n.457/78, nell'Edilizia residenziale, la superficie utile abitabile e la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione Edilizia (art.3 della legge n. 10/77).

S.n.r. = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art.2 del D.M. n.801/77, nell'Edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S.n.r.) é la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

S.c. = SUPERFICIE COMPLESSIVA

Ai sensi dell'art.3 del D.M. n.801/77, nell'Edilizia residenziale, la superficie complessiva é la somma della superficie abitabile e del 60% di quella non residenziale (S.c. = S.u.a. + 60% S.n.r.).

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto della legge n.10/77.

Q = SUPERFICIE COPERTA

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m.1,20; le pensiline di ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

R.c. = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto e/o fondiaria quelle di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta e/o copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.

S.m. = SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

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

Dove é stabilito, questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

A.e. = AREA EDIFICABILE

E' la porzione di lotto che é suscettibile di utilizzazione Edilizia.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione

primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse:

- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità é stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione Comunale. La cessione é ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sotto edificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

H.f. = ALTEZZA DELLE FRONTI

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

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30° gradi e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m.3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

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

H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale, dallo strumento urbanistico.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massimo va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 %. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata delle linee di terra (definita dal

piano stradale e/o dal marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (estradosso dell'ultimo solaio).

Quando le linee di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, o per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20 % né di due (2) metri, l'altezza massima consentita.

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

K = ALTEZZA VIRTUALE

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc./v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio.

L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'Edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruenti di contributi ai sensi della legge n.457/78.

N = NUMERO DEI PIANI

Per numero di piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili, ai sensi dei successivi articoli del presente regolamento.

PIANI FUORI TERRA

I piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna.
Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto abitabili.
L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali é fissata in m.3,00. I piani ammezzati per ufficio devono avere una altezza minima dell'interpiano di m. 2,70.
Se il terreno é in pendio si può non computare il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili.

L.m. = LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI

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

S.s. = SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.I. del 02.04.1968 n.1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, ed in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, é conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle seguenti norme.

S.a.t. = SUPERFICIE PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALE, DIREZIONALI

Ai sensi dell'art.9 del D.M. n.801/1977, nell'Edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali , la superficie per le attività turistiche, commerciali e direzionali é la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti

destinati rispettivamente a suddette attività e del 60 % delle superfici dei relativi accessori.
La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessorio e ai sensi dell'art.3 della L. n.10/77.
Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25 % della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

A.i. = AREA DI INSEDIAMENTO

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento, é la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione ai sensi dell'art.3 della L. n.10/77.

VOLUMI TECNICI

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

Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini.
Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali.
Per volumi tecnici si devono intendere quei volumi strettamente indispensabili ad isolare l'edificio o ad accedere e contenere gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio (vedi in proposito la circolare del Ministero dei lavori pubblici del 31 gennaio 1973, n°2474).

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

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.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;
b) CHIOSTRINA: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;
c) CORTILE: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
d) AMPIO CORTILE: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00;
e) CAVEDIO: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella

minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala ed avere aerazione naturale.

INDICE DI PIANTUMAZIONE

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

A = numero di alberature di alto fusto;
Ar = numero di arbusti.

AREA A VERDE PRIVATO

Indica la superficie privata da destinare a verde condominiale non inferiore al 30 % della Superficie Territoriale.

AREA A VERDE PUBBLICO DI COMPENSAZIONE

Indica la superficie da destinare a verde pubblico non inferiore al 40 % della Superficie Territoriale.

MANSARDA

E' l'ultimo piano abitabile di un edificio ricavato sopra il piano d'imposta e nella "sagoma" del tetto, il quale assume allo scopo un idonea forma e una particolare sezione (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare e aerare i vani sottotetto.

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.

I sottotetti non praticabili e quelli non abitabili sono inclusi nel volume del fabbricato quando sono utilizzati e destinati a depositi, servizi e accessori, etc.

SEMINTERRATI

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40.

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempreché non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti per la parte relativa al volume fuori terra .

I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m. 2,40 e/o se la loro superficie supera i mq. 18,00 per alloggio.

POSIZIONE DEGLI EDIFICI

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo.

Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali

già approvati.

ISOLATO

In senso lato é una porzione di terreno circondata da vie che le "isolano" dal restante tessuto della città. Più propriamente, si definisce isolato ogni porzione del territorio urbano delimitato da spazi pubblici (o privati aperti al pubblico transito) o da spazi pubblici in genere.

CRITERI DI MISURA DELLE DISTANZE TRA EDIFICI

Per distacco tra edifici si intende la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza.

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,50.

Fra le pareti cieche di costruzioni distinte, il distacco non può essere inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione Comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

DISTACCO DAI CONFINI E DAL CIGLIO STRADALE

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale fra la proiezione del fabbricato e la linea di confine e del ciglio della strada.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,50.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01.04.1968 n° 1404; per le strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

RAPPORTO DI SFINESTRATURA

Indica il rapporto fra la superficie delle sfinestratura e la superficie calpestabile del vano corrispondente, con un minimo di 1/8 per altezza utile del vano non inferiore a m. 3,00 e con un minimo di 1/6 per altezza utile del vano non inferiore a m. 2,70 e di cui almeno il 50% deve essere apribile.

PERTINENZE

Sono "pertinenze" le cose destinate in modo durevole al servizio o a ornamento di altre cose (art. 817 Codice Civile).

Si dicono tali le seguenti opere: autorimesse, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature sportive e di gioco e simili, quando siano ad esclusivo servizio di edifici

(residenziali) esistenti.

PARCHEGGIO PRIVATO

E' un area dotata di un'idonea pavimentazione. Deve essere previsto in misura non inferiore ad un mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione (qualunque sia la destinazione funzionale) e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.

In base all'art.9 della Legge n.122/1989 i proprietari di immobili possono realizzare - nel sottosuolo degli stessi o nel piano terreno dei fabbricati - parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

I parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi delle predette disposizioni non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; eventuali atti di cessione separata sono nulli.

TITOLO III

LA CITTÀ E IL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 51 Campionature

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

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

Art. 52 Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e

ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.
Per il recupero delle spese si applicano le disposizione di legge vigente.

Art. 53 Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e di uso pubblico, sono vietati:
a) aggetti e sporgenze superiori a cm.10, fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiedi, e a m. 2,50 se la strada ne é priva.

Le decorazioni di maggiore sporgenza non potranno essere praticate ad una altezza inferiore a m. 6,20.

Il basamento dei fabbricati non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.

Sono vietati i gradini sporgenti nelle strade, o in luoghi di uso pubblico, salvo specifiche autorizzazioni dell'autorità Comunale.

Sono vietati i cavalcavia e gli archi che attraversano le strade e qualunque altra opera che alteri la continuità dell'allineamento stradale e ingombri il suolo e l'area pubblica.

Art. 54 Balconi

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione é consentita da un solo lato.
L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.
Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di ml. 1,50.
I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00.
Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Art. 55 Infissi e serramenti

Nei fabbricati che limitano con le vie, le porte dei piani terreni e i cancelli non possono farsi aprire verso l'esterno, su area delle strade; le finestre del piano terreno non possono essere munite di persiane o serramenti che si aprono all'esterno verso la strada ad un'altezza minore di m. 3,20 dal suolo.
Le finestre i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar passaggio alla luce non possono

essere munite di carta, di tela o di altre simili materie, ma di serramento con vetri o cristalli.

Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura e le persiane delle finestre dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono e decente stato e sempre con tinta uniforme per l'intero singolo caseggiato.

Art. 56 Arredo urbano

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc. é subordinata, in tutto il territorio, ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

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

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

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

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

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio e televisive, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ha facoltà di prescrivere un unica antenna centralizzata.

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

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

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

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'Ufficio

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

Art. 57 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio Tecnico Comunale e agli Enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relativi alle aree pubbliche devono essere eseguiti in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio tra le parti, con la relazione di apposito verbale.

Art. 58 Numero civico dell'edificio

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del Comune.

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

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

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

Il proprietario é 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.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collegato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2,00 m. a 3,00 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'amministrazione, nel termine di 15 giorni gli indicatori assegnatigli.

L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 59 Sistemazione di marciapiedi muretti e ringhiere

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili mobili interni, é a carico di tutti i proprietari.

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso con esclusione delle strade in centro storico dove si applicano le specifiche norme.

Le strade carrabili secondarie e in particolare modo le strade, a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradinate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.

Per le strade per i percorsi e gli spazi pedonali e per le gradonate che superino nella pedata i cm.40 é possibile prevedere il selciato o il basolato, l'acciottolato riquadrato da basole. I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; se sono adiacenti a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.

Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art. 60 Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

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

Sia negli interventi sull'Edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

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

Art.61 Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale

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

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linnee di raccordo tra unità Edilizia ed unità Edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, o in rame.

E' permesso l'uso di materiali ceramici colorati con verde ramina tradizionale.

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

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

Art. 62 Servizi Igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'Edilizia esistente del territorio comunale, nei casi in cui è ammessa la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione Edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.
I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione Edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 63 Arredo dei posteggi pubblici

I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.
Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino al 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.
La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.
Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

CAPO II ACCESSI E FRUIBILITÀ

Art. 64 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

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

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

a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
b) lo spazio privato non permette al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m. e superiore a 6,50 m.;
la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12 m. (secondo Codice della strada), fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
b) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2,00 m. e ancora la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1,00 m..

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
a) rampe antisdrucciolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
b) tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,50 m., per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o a l'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
Devono in ogni caso essere rispettate le norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 65 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente Regolamento, sono:
le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
a) le nuove costruzioni destinate o destinabili ad usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
b) le costruzioni recuperate quanto meno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
c) gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Art. 66 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: requisiti

Negli spazi e nelle costruzioni elencati agli articoli precedenti, ad integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
a) l'accesso ai medesimi o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con più di tre, o più di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra

allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato;

b) attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 m., di lunghezza non superiore a 10,00 m., di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;

la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 m. x 1,30 m., con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m.;

a) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;

b) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;

c) una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;

d) la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi di larghezza non inferiore a 0,80 m. e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;

e) la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni nuove e recuperate, nelle stesse costruzioni deve essere assicurata la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m.;

la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti ad un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

CAPO III NORME IGIENICHE

Art. 67 Requisiti di legge

Tutti i locali di abitazione devono avere i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle Leggi sanitarie e dalle istruzioni Ministeriali 20.06.1896 e sue successive modifiche con Decreto Ministeriale 05.07.1975.

In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito dai successivi articoli.

Art. 68 Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art**. 50** del presente Regolamento, come "ampio cortile e patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. **50**, del presente Regolamento, come "cortile" possono affacciare 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 é consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del "cortile", se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. **50** come "chiostrine" possono affacciare soltanto

disimpegni verticali o orizzontali, o locali igienici. Nelle “chiostrine” non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.
Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.
Salvo che nelle “chiostrine” sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e canalizzazioni sifonate.

Art.69 Distanze minime tra pareti finestrate

Nei nuovi edifici ricadenti in zone che non siano Centro Storico, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti é di m.10,00.
Nella zona di espansione edilizia é anche necessario che, qualora uno dei due edifici sia più alto di m. 10,00 la distanza minima sia pari all’altezza del fabbricato più alto.
Qualora gli edifici si fronteggiano per oltre m. 12,00 la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici previsti in piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumentriche.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle dei superiori paragrafi nel caso di demolizioni e ricostruzioni di edifici nel vecchio centro urbano sui vecchi allineamenti, salvo le norme e le prescrizioni delle leggi speciali.

Art. 70 Uso dei distacchi tra i fabbricati

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

Art. 71 Scarichi e coinvolgimento acque luride

Ogni bocchetta di scarico di acquaio, lavabo, bagno o gabinetto, dovrà avere il proprio sifone idraulico e deve essere dotato di acqua corrente. I collettori discendenti di acque luride saranno provvisti di sifone idraulico successivamente ad ogni attacco di tubo di scarico che si converge. Detto sifone può essere posto ad ogni piano di fabbricato successivamente alla serie di attacchi di ciascun appartamento.

I condotti di scarico saranno formati da tubi cilindrici di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con giunture ermetiche.
I tubi collettori non dovranno avere diametro interno inferiore a cm.12, la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso, ma non mai minore all’1%, e dovranno essere allacciati alla fogna stradale.
Non é consentita nell’ambito urbano la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.
Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 72 Acque piovane - grondaie e pluviali

Le acque delle coperture devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda,

sufficientemente ampi, per riceverle e condurle a capaci tubi pluviali verticali sino al piano di strada.
In detti canali di gronda, come nei tubi pluviali, é assolutamente vietato immettere le acque luride.
I tubi pluviali di scarico delle acque dei tetti devono essere in numero sufficiente, di diametro conveniente per smaltire la pioggia e non mai inferiore ai cm. 7 ed applicati esternamente ai muri perimetrali.
In ogni caso, i terminali dei pluviali dovranno essere formati con tubi di ghisa o di altro materiale impermeabile e resistente agli urti almeno per m.3,00 dal suolo.
I pluviali non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili.
Per la costruzioni esistenti all'atto di entrata in vigore del presente Regolamento, é consentito che i tubi terminali aggettanti su suolo pubblico restino esterni ai fabbricati anche per gli utili 3,00 m. finché l'Autorità Comunale non ne prescriverà l'incasso.
I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.
Le acque piovane dei tetti e quelle provenienti dalle corti e dai giardini dovranno essere incanalate unitamente o separatamente alla acque reflue e convogliate nella fogna bianca stradale ove essa esista. La conduttura sotterranea dovrà essere fatta con tubi di materiale impermeabile a congiunture ermetiche. Nelle vie ove manchi la fogna bianca, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili.

Negli edifici cimiteriali, qualora la copertura abbia un effettivo carattere speciale dal punto di vista architettonico e decorativo e sia realizzata con materiali speciali che ne fa assumere valore preminente nella costruzione, su parere della Commissione Edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, potrà con deroga, autorizzare che vengano omessi sia il canale di gronda che i pluviali, a condizione che la soluzione per lo smaltimento delle acque meteoriche sia accettabile ed esse non defluiscano su suolo pubblico fuori del lotto.

Art. 73 Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui al presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamento elettrico.
Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 74 Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita con un minimo di 120 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici e consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

Art. 75 Fabbricati in terreni con forte pendenza

Nelle costruzioni fatte dove il terreno é a forte pendenza e vengono effettuati tagli o sbancamenti a mezza costa, é proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come pareti del fabbricato. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di cm. 8,00.

Art. 76 Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 77 Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m.3,00, se adibiti ad laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, debbono avere una altezza utile nette non inferiore a 3,50 salvo diversa prescrizione di norme specifiche prescritte per ciascun destinazione; se la quota del soffitto sia in media m.1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine praticabile con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.
Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq. 0,80 con il lato inferiore di almeno cm.30 sul livello del marciapiede.

Art. 78 Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato,

debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario, o avere il pavimento più elevato dal piano stradale di almeno 50 cm.; questo spazio sarà utilizzato come vespaio eseguito con solaio. La loro altezza interna utile non dovrà essere inferiore a m. 3,00.
I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

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

Art. 79 Terrazze

Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficiente per un pronto scarico delle acque piovane .
Il loro pavimento non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili, che abbiano accesso sulle terrazze stesse.

Tra il solaio della terrazza ed il soffitto dei vani sottostanti abitabili vi dovrà essere sempre quanto previsto per i locali sottotetto.

Art. 80 Piani sottotetto e soppalchi

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria (spessore minimo cm.15), o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.
La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione dell'area e, fermo restando alcuni punti di contatto di natura strutturale, il piano di calpestio del soppalco deve essere staccato dalle pareti del locale circostante almeno per tre lati.
Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

Art. 81 Gabinetti e locali igienici

Tutti gli alloggi devono essere dotati almeno di una stanza da bagno. Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.
Per le camere affittate separatamente dovrà esservi almeno un gabinetto e un lavabo con bagno o doccia per ogni gruppo di tre camere situate allo stesso piano.
I locali destinati a dormitori, a convitti ed educandati, avranno almeno un gabinetto per ogni sei persone.

Per gli alberghi saranno osservate le disposizioni dell'art.5 del regolamento del 25.05.1935, n.1102.
Ogni bottega o pubblico esercizio deve essere dotato di un gabinetto con lavabo ed acqua corrente a servizio esclusivo della bottega o del pubblico esercizio.
Ogni industria, officina o bottega artigiana avrà almeno un gabinetto ed un lavabo ogni sei persone.
Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, in conformità alle vigenti leggi, da esprimersi in sede di esame del progetto, potranno essere consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e aerazione artificiale dei medesimi.
Ai gabinetti e alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, quand'esse fossero anche provviste di anticesso.
Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai cessi per mezzo di un corridoio o mediante anticessi.
Il pavimento e il rivestimento delle pareti di essi fino all'altezza di almeno m.1,50, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabile.
Le pareti che dividono i gabinetti degli altri locali, non dovranno avere lo spessore minore di m.0,10.
I vasi da cesso dovranno essere muniti di sifone a chiusura idraulica e di cassetta a cascata o a zaino o da incasso, capace di cacciare non meno di litri 8 di acqua per volta; esse dovranno essere dotati di acqua corrente.
Gli orinatoi saranno dotati di una quantità sufficiente di acqua:
Per ciò che concerne i requisiti igienici e tecnologici si rimanda quando previsto in capitoli specifici delle presenti norme.

Art.82 Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 delle superfici del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non é stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze uguali o superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3,00 a m. 2,70 intendendosi per tale misura il minimo assoluto. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non é obbligatorio, soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a m. 7,20.
Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.
Negli alloggi deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14,00 per ciascuno dei primi 4 abitanti e a mq.10,00 per ciascuno dei successivi.
Le stanze da letto debbono avere una superficie abitabile minima di mq.9,00 se per una persona e di mq.14,00 per due persone.
Ogni alloggio deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq.14,00.
Ogni alloggio deve avere un bagno con tre pezzi sanitari e con una superficie abitabile non inferiore a mq.2,50.
Il monolocale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq.30,50.
Il bivano adibito ad abitazione deve avere una superficie minima di mq.40,00.
La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata per i locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.
Nelle mansarde, nei sottotetti e nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto

finiti non deve comunque essere inferiore a m.2,20 fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale.
L'altezza media può essere ridotta:
a) a 2,40 m., nei gabinetti e negli anti gabinetti degli edifici con destinazione residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
b) a 2,20 m., negli anti gabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione **non** residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.
La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.
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 delle stanze da letto e aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 83 Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.
In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.
Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai locali adibiti a stalle o simili é di m. 15,00.
La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'Ufficiale Sanitario o dal Comando dei Vigili del Fuoco.

Art.84 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle Leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a sua giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO IV NORME TECNOLOGICHE

Art. 85 Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.
I requisiti normali sono i seguenti:

- tecnici e igrotermici;
- illuminotecnici;

- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.
Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.
Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge.
Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Art. 86 Requisiti termici e igrotermici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.
La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°C.
Temperature maggiori possono essere previste:
a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinate alle attività sanitarie;
b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
a) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi non inferiore a 17°C.
La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:
b) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.
Le parti opache delle pareti dagli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.
Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Art. 87 Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
c) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
d) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
e) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
f) i locali non destinati alla permanenza di persone;
g) gli spazi di cottura;
h) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana"
Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti sempre.
Le pareti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 88 Requisiti acustici

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.
In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.
Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
i) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
j) pareti contigue con altri alloggi;
k) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.
L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.
Nei casi in cui è previsto bisogna rispettare quanto previsto nella Circolare Regionale dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 20 agosto 1991 prot. n° 52126, nonché delle altre disposizioni di legge nazionali e regionali.

Art. 89 Requisiti relativi alla purezza dell'aria

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
Devono fruire di aerazione almeno attivata:
a) i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i pubblici servizi;
b) i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
c) i locali anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
d) gli spazi di cottura.
I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.
Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscano di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua 6 mc/hmc;
- aerazione discontinua 12 mc/hmc.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Art. 90 Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici possono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
a) eventuale aerazione attivata;
b) riscaldamento;
c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
protezione dagli incendi.
Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

g) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
h) distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
i) espulsione dei gas combusti.
Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
j) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
k) i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art.91 Requisiti relativi alla fruibilità

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non deve emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.0
Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati di almeno una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

Art. 92 Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno.
I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
La loro altezza non deve essere minore di m.1,10.
Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
L'installazione di apparecchi a fiamma non é consentita nei locali ciechi.
Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni degli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia.
I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdrucciolevoli, in condizioni metereologiche normali, e sporti insidiosi.
Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

CAPO V NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA

Art. 93 Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico, ed non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni

tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 94 Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie ed ogni altro elemento significativo del progetto;
b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati, quando sono autonomi, mediante autorizzazione.
L'abbattimento di alberi di alto fusto é soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

Art. 95 Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme.
L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per rassicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l'ubicazione, l'entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta e ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta.
Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica potrà rilasciare l'autorizzazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento indicando chiaramente i limiti, la durata e l'entità.
Allo scadere del termine se l'autorizzazione non é rinnovata l'area dovrà essere liberata dal deposito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente, salvo diverse indicazioni contenuti nel provvedimento di autorizzazione.

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

Art. 96 Tabelle di affissione e corpi illuminanti

Il Comune ha facoltà di collocare per servizio pubblico, sui muri esterni degli edifici privati, e senza pagare alcun compenso ai proprietari degli immobili, oltre alle tabelle delle vie e dei numeri civici, le lapidette dell'altitudine del luogo, i fanali della pubblica illuminazione, le loro mensole di sostegno, i fili per la luce elettrica e le tabelle per l' affissione degli avvisi pubblici nel rispetto di quanto previsto dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari vigente (D.L. n.507/93), a condizione però di non creare pregiudizio o danno per gli edifici.

Art. 97 Recinzioni angoli morti

Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici, in seguito a voto della Commissione Edilizia, il Sindaco potrà disporre l'esecuzione delle opere che siano giudicate necessarie per impedire inconvenienti contro il decoro, l'igiene e la sicurezza.

Art. 98 Rimozione di tabella e di recinzioni comunali

E' vietato ai rispettivi proprietari di immobili di rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.
Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'autorità Comunale.
Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiate le tabelle o le opere previste dai due articoli precedenti, esse dovranno essere ripristinate e restaurate a cura e spese del proprietario dell'edificio.

CAPO VI NORME DI BUONA ESECUZIONE

art. 99 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 100 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di sicurezza e di stabilità richiesti dalle norme vigenti.
Quando un edificio o parte di esso, minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco sentito il parere del Tecnico Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, é a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.
Nel caso di opere con puntelli e organi metallici per lavori di consolidamento provvisorio, la durata degli interventi non può essere superiore a mesi due.
Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà a norma di legge d'Ufficio.

CAPO VII USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 101 Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene o incolumità.
Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al manufatto che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.
Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme del presente regolamento.
E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
Il rilascio della suddetta autorizzazione é subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali delle spese non rimborsate dagli interessi.
Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica 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 però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.
Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, é tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
Per tutti i casi sopra indicati la richiesta dovrà contenere l'ubicazione, la superficie da occupare, la durata, la causale, le condizioni e le modalità di occupazione del suolo. Alla domanda sarà acclusa una planimetria in scala adeguata dell'area di cui si richiede l'occupazione.

Art. 102 Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere.
La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 103 Uso di discariche e di acque bianche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica,

sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, e di essi é data indicazione nella concessione edilizia.
I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
E' vietato, senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VIII GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 104 Lavori sul fronte stradale. - Interruzione dei lavori

Le opere sul fronte stradale devono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziati appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada; essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione entro i termini stabiliti dalla concessione.

In caso di forza maggiore dovesse essere necessaria una temporanea sospensione, la stessa non potrà essere superiore a giorni venti (20); in tal caso il proprietario dovrà sempre assicurare l'incolumità e la viabilità.
Nell'eventualità di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le quarantotto (48) ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese all'intestatario la concessione.

Art. 105 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
1) nome e cognome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
2) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
3) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
4) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

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

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve 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 pubblico transito.

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

Art. 106 Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.
Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione Comunale.
In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalla responsabilità penale degli aventi causa.

Art. 107 Scarico dei materiali - Demolizioni Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere, quando ciò sarà necessario, i materiali stessi dovranno essere calati dentro cofani, secchi o appositi canali chiusi.
Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 108 Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori, (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il direttore dei lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.
Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari o da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun

modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 109 Rimozioni delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
In ogni caso, trascorso, un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.
In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalla norme vigenti.

Art. 110 Disciplina generale del cantiere di costruzione

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m.0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della Concessione o Autorizzazione Edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.
I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.
I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'Ufficiale Sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art.111 Chiusura di aree edificabili

Il Sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano aspetto decoroso e altezza minima di m.2,50 e massima di m.3,00.
Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
IL CENTRO STORICO REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA ALL'INTERVENTO TRA UNITA' EDILIZIA ED ELEMENTI DI ARREDO
CAPO I
CARATTERISTICHE DELLE OPERE ANNESSE RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE

Art. 112 Integrazione alle categorie di intervento

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformi anche alle norme definite per unità edilizia nel presente Titolo.
Per tutti gli interventi indicati negli articoli seguenti potranno essere richiesti gli elaborati progettuali contenenti i particolari costruttivi a scala adeguata con la specificazione dei materiali e dei colori.

Art. 113 Paramenti esterni, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare:
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc..) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno tinteggiato, ringhiere in ferro);

l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

Art. 114 Interni, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare:
- il mantenimento delle volte reali e delle capriate oltre che delle coperture in legno;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;

il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il rigoroso mantenimento delle caratteristiche tipologiche e tecnologiche delle scale "ALLA TRAPANESE" (pietra misca), e le loro utilizzazione negli interventi, con particolare riguardo all'inserimento di scale nei cortili;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati o selciati o

basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici;

- il mantenimento e la conservazione dei cortili comuni come elemento pubblico/privato di accesso a più unità edilizie. Non sono consentiti pertanto interventi che ne pregiudichino l'integrità, ne attraverso recinzioni al loro interno, né attraverso edificazioni che occludano parti di essi. I cortili comuni sono da considerare elemento fondamentale e ordinatore del tessuto urbano di Erice e pertanto, elementi da sottoporre ad attenta tutela.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.

I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo e adottare soluzioni formalmente semplici.

Art. 115 Coperture, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il mantenimento e la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque;
- all'uso, per il manto di copertura delle falde di tegole a coppi, di tipo siciliano di colore ocra (ciaramiri).
- al mantenimento dell'uso prevalente del tetto a falde.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile.

Art.116 Adeguamento delle strutture al rischio sismico

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 03.03.1975 in attuazione della legge 02.02.1974 n. 64 e sue successive modifiche ed integrazioni. Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, anche condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

CAPO II

REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTITUTIVI LE UNITA' EDILIZIE

Art. 117 Unità edilizia

Si intende per "unita' edilizia l'organismo realizzato secondo un atto costitutivo solitamente prolungato nel tempo, consistente nella realizzazione e aggregazione di cellule minime.

Dette cellule corrispondono ad una stanza, avente caratteristiche strutturali unitari, che si può sviluppare su uno, due o tre livelli.

Art. 118 Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'uso del basamento ad Erice è raro e quasi esclusivamente limitato ad alcuni rifacimenti di facciata ottocenteschi e di edilizia recente. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.
Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo. La superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola artificiale. Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura.
I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.
Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario o di terracotta.
Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica e lastre di marmo a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

Art. 119 Cantonali, lesene, cornicioni

Costituisce cantonali di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.
Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semi colonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.
Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.
I sopraddetti elementi sono prevalentemente in pietra sagomata a faccia vista.
Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta o attraverso l'aggiunta di decori o marmi pregiati. Nel primo caso (pietra a faccia vista) hanno funzione portante, nel secondo caso (opera muraria opportunamente predisposta) possono avere funzioni portanti, nel terzo caso (rivestimenti in marmo) non hanno funzione portante.In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista, se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti, lo stesso vale per il marmo.
Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.
Costituisce cornicione di rilevante interesse architettonico la disposizione dei coppi siciliani con ricorsi in mattoni di terracotta sotto la linea della gronda, anche se presenti in edifici di non rilevante interesse monumentale.

Art. 120 Porte d'ingresso, portoni e manomissioni

Le porte di ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici omogenei per se articolati in un ampia casistica di varietà. Hanno sovente cornici in pietra e raramente in intonaco, e sono o ad architrave semplice o con archivolto.

La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
I portoni di ingresso dei palazzi gentilizi e della borghesia terriera sono prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene. Frequente è il sistema di decoro unitario portone-balcone superiore. Frequenti sono i casi di parziale o totale chiusura, per mezzo di conci di pietra, delle porte di ingresso o delle finestre.
Nei casi in cui la distribuzione interna lo permetta si dovrà ripristinare l'uso e la funzione. Negli altri casi si dovrà tamponare l'apertura con un tipo di muratura che si adegua a quella dell'intero edificio, lasciando comunque le tracce (cornici, archivolti, davanzali ect.) dell'antica apertura. Gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.
Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolto.
Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno eventualmente dipinto secondo la tradizione.
Sono ammessi altri materiali purché color legno.

Art. 121 Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano frequentemente caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei (cornici in pietra, o in intonaco).
La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
Nel rifacimento dei davanzali é opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito.
Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità occorre inserirsi in armonia con il preesistente.
Sia le finestre che i balconi devono essere in legno eventualmente dipinto secondo la tradizione.
Sono ammessi altri materiali purché color legno.

Art. 122 Balconi

I balconi delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei pur se in relazione ad un'ampia varietà di casi. Presentano prevalentemente cornici in pietra o in intonaco e sporto in pietra viva o di marmo eventualmente sorretto da elementi lapidei.
I balconi esterni o ballatoi interni originari vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.
Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata.
Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici architrave), questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permette il mutare della quota originaria del calpestio del balcone.
Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Ne rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con tondini verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta.
E' fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite, così come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 123 Infissi

Nel caso di deterioramento degli infissi originari la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione.
Non é permesso l'uso di infissi in alluminio anodizzato e/o preverniciato. Sono permesse infissi in ferro tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garages e magazzini.
Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili.

Art. 124 Murature, intonaci e colore

L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrati, fatte le opportune opere di consolidamento, deve essere trattato con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, con l'eliminazione di rivestimenti estranei e/o aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ect.) la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e con il trattamento protettivo delle stesse con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.
Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento (ove necessario), vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.
Le murature in mattoni a faccia vista, dopo opportune opere di consolidamento, vanno liberate da intonaci o rivestimenti non originali, integrate negli elementi mancanti o deteriorati, e la superficie spazzolata e trattata con appositi prodotti non formanti pellicola superficiale.
Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (ove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.
In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.
Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia e tegole frantumate, tale che il colore sia il più possibile simile a quello tipico ericino (Coccio Pesto). Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili a quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

CAPO III
ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI RELATIVI ALL'UNITA' EDILIZIA

Art. 125 Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

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

Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario. In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro e in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.
Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.
Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio-televisive, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di anni uno (1) dall'entrata in vigore del presente Regolamento.
In ogni caso la collocazione di tali elementi, dovrà essere il meno evidente possibile per il rispetto del particolare ambiente.

Art. 126 Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua

Caditoie e grondaie, li dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.
Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (in verticale) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia e unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, o in rame.
Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentano, all'interno delle unità edilizie e comunque negli spazi di pertinenza interne alle unità edilizie (chiostrine, cortili, etc.).
Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.
Per far fronte alle esigenze idriche si preveda il recupero delle cisterne interrate già esistenti.
In ogni caso i serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte stradale e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi, in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 127 Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie e/o all'interno dei cortili comuni.
I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 128 Impianti di riscaldamento

Gli impianti di riscaldamento devono seguire la normativa vigente in materia. Non sono consentiti in ogni caso tubazioni o altri elementi a vista.
Particolare cura deve essere rivolta all'inserimento dei tubi di adduzione e delle piastre irradianti e ciò nel rispetto delle opere murarie e di eventuali decori interni.

CAPO IV ARREDO URBANO

Art. 129 Pavimentazioni stradali, marciapiedi, muretti e ringhiere

Le strade carrabili e in particolar modo le strade, a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione locale (calcarenite).
Per le strade che si avvicinano ai margini del centro storico e per le gradonate site in analoghe aree e che superino nella pedata i cm.40 è possibile sostituire il selciato o il basolato con acciottolato riquadrato da basole secondo la tradizione locale.
I ciotoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto.
I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso.
I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista, con pietra rasa e testa scoperta oppure con pietra squadrata a corsi regolari.
Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro).

Art. 130 Colore degli intonaci dei paramenti murari

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all'originaria coloritura, tradizionalmente in uso (rosa e grigio).
Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno ovvero costituito da rinzaffo e traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla frantumazione di tegole con eventuale aggiunta di colore in pasta (il cosiddetto Coccio Pesto).
Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che si intendono adottare.
E' escluso l'uso di intonaci plastici.

Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, dentelli, cornici) vanno salvaguardati e/o ripresi con intonaco o stucco e tinteggiati con colore eguale o in tono con la coloritura della facciata .

Art. 131 Illuminazione

La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che va studiata caso per caso, deve essere adattata e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi del Centro Storico.
Le strade di dimensione inferiore a m.6,00-8,00 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura, comunque non discostanti dalle forme già in uso.
Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo, vanno conservate e, se il caso, restaurate. I lampioni esistenti vanno adeguatamente restaurati.
Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, vanno illuminate con lampioni a gambo.
E' fatto divieto dell'uso di lampade a luce fredda, fluorescente. Le lampade usate dovranno essere del tipo a vapori di sodio, con emissione tendente al giallo.

Art. 132 Numeri civici e toponomastica

La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da mattonelle in ceramica e/o da lastre lapidee.
I nomi delle strade e delle piazze nelle mattonelle in ceramica possono essere in blu su base bianca e un perfilo di cornice in blu. I numeri civici sono in bianco su base blu e un perfilo di cornice di colore bianco.
Le mattonelle e le lastre lapidee avranno gli angoli smussati e verranno collocate in relazione alla bucatura e alle partiture architettoniche.
L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del Comune.
Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.
I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.
Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a una altezza variabile da m. 2,00 a m. 3,00 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
L'eventuale impianto di illuminazione del numero civico e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 133 Insegne dei negozi

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc....) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.
Non sono ammesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

Art. 134 Edicole votive

Costituiscono a tutti gli effetti elementi di arredo urbano le edicole votive, i chioschi e gli elementi sacri posti su facciate di edifici, ai bordi delle strade, in nicchie o costruzioni autonome in tutto il territorio comunale. Esse vanno tutelate e salvaguardate come momenti significativi testimonianti la memoria storica della cultura popolare e religiosa della Città di Erice.
Ogni intervento su questi elementi deve essere pertanto finalizzato alla loro conservazione e deve perciò configurarsi come un atto rivolto alla sua preservazione nel tempo; sono ammessi quindi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.
Gli elementi che formano tali oggetti vanno curati e trattati secondo la loro composizione e natura, le immagini e le raffigurazioni pittoriche, gli affreschi e gli elementi statuari non possono essere alterati, né rimossi, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Sindaco.
Se fanno parte di muri, edifici, manufatti edilizi, gli interventi ammessi sul supporto esterno

devono comunque prevedere la loro tutela e salvaguardia. Non è possibile pertanto rimuoverli o abbatterli. In casi particolari è possibile la rimozione, salvo la ricostruzione dell'elemento, e previa autorizzazione rilasciata dal Sindaco.

Art. 135 Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi ,etc...) deve essere ispirato alle forme di maggiore semplicità possibile. E' preferibile l'uso di materiale tradizione sempre con disegno moderatamente semplice.
Si fa espressamente divieto di utilizzare per le affissioni di qualsiasi genere le facciate degli edifici dei cittadini. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre adeguati spazi per assolvere a queste funzioni e alle necessità in occasione di eventi elettorali così come previsto dal Piano Generale per gli Impianti Pubblicitari vigente (D.L. n.507/93).

TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPITOLO UNICO

Art.136 Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello "statu quo ante", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica comporta l'obbligo dell'esecuzione da parte del contravventore.
In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Art. 137 Inosservanza di norme, prescrizioni e modalità esecutive

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

Si rinvia alle leggi che disciplinano la materia

Art. 138 Inammissibilità di tolleranza

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

IN APPENDICE AL SEGUENTE REGOLAMENTO SI RIASSUME LA CASISTICA DELLE SANZIONI PECUNIARIE DA APPLICARE IN CASO DI INOSSERVANZA DELLE NORME, DELLE LEGGI E DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Art. 139 Lavori proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

Si rinvia alle leggi che disciplinano la materia

Art. 140 Opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

Si rinvia alle leggi che disciplinano la materia

Art. 141 Annullamento della concessione

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

Si rinvia alle leggi che disciplinano la materia

Art. 142 Opere realizzate in parziale difformità

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

Si rinvia alle leggi che disciplinano la materia

Art. 143 Sanzioni penali

- ARTICOLO CASSATO CON D.A. N°44/2001 –

Si rinvia alle leggi che disciplinano la materia

Art. 144 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri,

latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.

Art. 145 Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.
I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.
Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 146 Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.
Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato di Recupero di Erice Vetta, le norme del presente Regolamento, relativamente al solo Centro Storico soggetto a soli interventi di restauro conservativo senza alterazione di volumi esistenti, si intendono derogabili previo parere della C. E. C. riferiti ai soli aspetti sanitari e sismici.

APPENDICE AL REGOLAMENTO CON CASISTICA DELLE SANZIONI PECUNIARIE DA APPLICARE

Sanzioni pecuniarie

MANCATA COMUNICAZIONE:
La mancata comunicazione, comporta l'applicazione della sanzione di cui all'art. 10 della Legge n° 47/1985, ridotta di un terzo (comma 3°, art. 9 della L.R. n. 37/85).

MANCATA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE
La mancata richiesta di autorizzazione, o in difformità da essa, è soggetta soltanto all'applicazione di una sanzione pecuniaria, (comma 2° art. 10 Legge n. 47/85), calcolata in funzione a quanto previsto dal comma 1° dell'art. 10 della Legge n. 47/85, ove la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, e l'ammontare della sanzione è determinato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) ai sensi dell'art. 28 della Legge n°47/1985.
Per lavori eseguiti in zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il Responsabile del Servizio richiede alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria, prima detta. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio procede autonomamente.
Casistica sanzioni pecuniarie da applicare in materia di autorizzazioni ed

infrazioni al Regolamento Edilizio:

- ***richiesta di autorizzazione in sanatoria (art. 13, Legge n° 47/1985), in funzione all'entità dei lavori da € 258,23 a € 1032,91;***
- ***mancata comunicazione inizio dei lavori, per autorizzazione previo silenzio-assenso € 258,23;***
- ***mancata comunicazione della sostituzione del direttore dei lavori, dell'assuntore i lavori e del responsabile del cantiere € 516,46;***
- ***mancata esposizione tabella lavori o se tabella incompleta € 258,23;***
- ***mancata comunicazione di inizio e fine lavori € 258,23;***
- ***violazioni di ordinanze sindacali o di capo settore riguardanti obblighi a fare, ivi comprese quelle a garanzia del decoro urbano, della salubrità dei luoghi, della mancata recinzione dei lotti interni al centro abitato, etc. € 1032,91***

LAVORI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA'

Si intendono parziali difformità, l'alterazione dei parametri urbanistici compresi tra la tolleranza di cantiere ed i limiti stabiliti per le variazioni essenziali di cui si dirà in seguito.

Le parziali difformità, sono sanzionate ai sensi dell'art. 12 della L n. 47/85, con la demolizione a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine non superiore a giorni 120, in funzione al parametro alterato, che sarà fissato nella relativa ordinanza, decorso infruttuosamente tale termine la demolizione avverrà a cura del Comune e a spese dei responsabile dell'abuso. Qualora la rimessa in pristino non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applicherà (2° comma) una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte realizzata in difformità dalla concessione se ad uso residenziale, se diverso dall'uso residenziale la sanzione sarà pari al doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.).

Per la riscossione della sanzione si predisporrà un'Ordinanza di Irrogazione di Sanzione Pecuniaria, fissando un termine di 30 giorno per il pagamento, decorso tale termine dalla data di notifica della stessa, senza che il pagamento sia avvenuto, si procederà alla riscossione coattiva a termini di legge.

Il metodo di calcolo della sanzione sarà trasmesso unitamente all'Ordinanza alla ditta interessata.

Il pagamento delle sanzioni pecuniarie (2° comma, art. 41, Legge n. 47/85) produce gli effetti di cui al penultimo comma dell'art. 35 della Legge n. 47/85 (concessione edilizia in sanatoria).

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Le opere di ristrutturazione edilizia, definite dal 1° comma, lettera d), dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, in assenza di concessione edilizia o in totale difformità della stessa, sono sanzionate ai sensi dell'art. 9 della L. n. 47/85, sono demolite o rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici entro il termine di giorni 90 stabilito nella relativa ordinanza, decorso il quale

l'ordinanza è eseguita dal Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, si applicherà quanto previsto dal 2° comma, che prevede una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, secondo quanto previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per la riscossione della sanzione si predisporrà un'Ordinanza di Irrogazione di Sanzione Pecuniaria, fissando un termine di 30 giorno per il pagamento, decorso tale termine dalla data di notifica della stessa, senza che il pagamento sia avvenuto, si procederà alla riscossione coattiva a termini di legge.

Il metodo di calcolo della sanzione sarà trasmesso unitamente all'Ordinanza alla ditta interessata.

Il pagamento delle sanzioni pecuniarie (2° comma, art. 41, Legge n. 47/85) produce gli effetti di cui al penultimo comma dell'art. 35 della Legge n. 47/85 (concessione edilizia in sanatoria).

Per lavori eseguiti in zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U. n. 97 del 16 aprile 1968, il Responsabile del Servizio richiede alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria, prima detta. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio procede autonomamente.

LAVORI IN VARIAZIONI ESSENZIALI

Si intendono variazioni essenziali (art. 7 Legge n. 47/85) le opere aggiuntive abusivamente realizzate rispetto al progetto approvato, che superano i limiti dei parametri urbanistici imposti dall'art. 4 della L.R. n. 37/85. Tali limiti sono:

a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 97 del 16 aprile 1968:

b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;

c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;

d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;

e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'art. 20 della L.R. n. 71/78;

f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

Le variazioni di cui ai punti b) e c) non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative. Le variazioni di cui ai punti b), c) e d) si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo della cubatura. Le modifiche dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi e turistici non concorrono alla definizione di modifiche essenziali. Qualora le modifiche indicate vengono introdotte su immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/39, ora aggiornate con il D. Lgs. n. 490/99, nonché su immobili ricadenti su

parchi, riserve o in aree protette da norme nazionali o regionali, esse sono considerate agli effetti della presente legge come totale difformità. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Se le variazioni apportate rientrano nei limiti imposti dallo strumento urbanistico, tali variazioni possono essere sanate ai sensi dell'art. 13 della Legge n . 47/85, su richiesta della ditta, se le variazioni superano i limiti imposti dallo strumento urbanistico sarà applicato quanto disposto dall'art. 7 della Legge n. 47/85.

LAVORI IN TOTALE DIFFORMITA'

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione (art. 7 Legge n. 47/85) quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Pertanto per definire tale abuso occorre verificare:

- che le variazioni apportate siano tali da stravolgere sotto il profilo dei volumi, della sagoma e della destinazione d'uso, l'edificio oggetto di concessione edilizia con la realizzazione di un edificio completamente difforme;

- la presenza di volumi edilizi aggiunti autonomamente utilizzabili.

Se l'immobile realizzato, è conforme agli strumenti urbanistici potrà essere sanato ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85, su richiesta della ditta, altrimenti sarà applicato quanto disposto dall'art. 7 della Legge n. 47/85.