Città di Erice

(PROVINCIA DI TRAPANI)

Settore VI - Urbanistica

Torna indietro

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ALLA LUCE DELLE LINEE GUIDA DEL P.T.P.R., DEL P.T.P. AMBITO 1, DI TUTTI GLI STRUMENTI SOVRACOMUNALI E PROGRAMMI COMPLESSI E DI INIZIATIVA COMUNITARIA.

REGOLAMENTO EDILIZIO



TAVOLA

E

SCALA

DATA

_____

AGGIORNAMENTI

_____

Elaborazione a cura dell'Ufficio di Piano

- Responsabile Ufficio di Piano: Arch. Francesco Tranchida

- Componenti U. di P.: Arch. Francesco Tranchida
Geom. Salvatore Ruggirello
Geom. Isidoro Caruso

ALLEGATO ALLA
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N° _____ Del _____

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO
Giacomo Tranchida

Sommario

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI 1
CAPO I NORME PRELIMINARI 1
Art. 1 Contenuti e limiti del regolamento edilizio 1
Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge 2
CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA 2
Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia 2
Art. 4 Composizione della Commissione edilizia 3
Art. 5 Gli esperti esterni 5
Art. 6 Indennità e rimborso spese 6
Art. 7 Funzionamento della Commissione Edilizia 6
CAPO III CATEGORIE DI INTERVENTO 8
Art. 8 Interventi edilizi diretti 8
Art. 9 Manutenzione ordinaria 8
Art. 10 Manutenzione Straordinaria 9
Art. 11 Restauro e Risanamento Conservativo 10
Art. 12 Ristrutturazione Edilizia 11
Art. 13 Ristrutturazione Urbanistica 14
Art. 14 Interventi relativi al contenimento del consumo del suolo 15
Art. 15 Opere Interne 16
Art. 16 Interventi relativi a pertinenze 17
Art. 17 Interventi diversi e/o per opere minori 17
Art. 18 Interventi per manufatti provvisori 18
Art. 19 Demolizioni 19
Art. 20 Costruzioni precarie e semipermanenti 20
Art. 21 Lavori eseguibili d'urgenza 20
Art. 22 Edicole funerarie, tombe a sarcofago 21
TITOLO II NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE 22
CAPO I CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 22
Art. 23 Definizione 22
Art. 24 Richiesta 23
Art. 25 Rilascio 23
CAPO II LA CONCESSIONE EDILIZIA 23
Art. 26 Oggetto 23
Art. 27 Oneri contributivi per il rilascio - Pagamenti ed esoneri 24
Art. 28 Opere soggette a Concessione Edilizia 25
Art. 29 Domanda di Concessione Edilizia 26
Art. 30 Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia 28
Art. 31 Richiesta di Concessione Edilizia in variante 33
Art. 32 Istruttoria dei progetti 34

Art. 33 Rilascio della Concessione Edilizia 35
Art. 34 Validità, decadenza, rinnovo, proroga della Concessione Edilizia....36
Art. 35 Efficacia della Concessione Edilizia....37
Art. 36 Silenzio Assenso....38
Art. 37 Controllo partecipativo....38
Art. 38 Concessione in deroga....39
Art. 39 Responsabilità....39
CAPO III AUTORIZZAZIONE EDILIZIA....39
Art. 40 Oggetto....39
Art. 41 Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione....40
Art. 42 Richiesta Autorizzazione edilizia....41
Art. 43 Istruttoria dei progetti....42
Art. 44 Rilascio della Autorizzazione Edilizia....43
Art. 45 Validità, decadenza, rinnovo, proroga della Autorizzazione Edilizia....44
Art. 46 Efficacia della Autorizzazione Edilizia....44
Art. 47 Silenzio Assenso....45
CAPO IV COMUNICAZIONE ASSEVERATA....45
Art. 48 Oggetto....45
Art. 49 Opere interne per le quali è prescritta la comunicazione....46
Art. 50 Comunicazioni - modalità....47
CAPO V OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE....47
Art. 51 Oggetto....48
CAPO VI DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)....48
Art. 52 Interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)....48
CAPO VII SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)....51
Art. 53 Interventi eseguibili mediante Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)....51
TITOLO III NORME PROCEDURALI DURANTE LA ESECUZIONE DEI LAVORI....54
CAPO I ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE....54
Art. 54 Richiesta e consegne di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni....55
Art. 55 Inizio dei lavori....55
Art. 56 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni....56
Art. 57 Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro....56
Art. 58 Varianti in corso d'opera....57
Art. 59 Lavori non ultimati in termine utile....58
CAPO II NORME PARTICOLARI - DISCIPLINA DEI CANTIERI....58
Art. 60 Disciplina generale del cantiere di costruzione....58
Art. 61 Norme particolari per i cantieri edilizi....59
Art. 62 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori....60
Art. 63 Contenimento Emissione di rumore....61
Art. 64 Orario di lavoro....61
Art. 65 Accesso al cantiere con mezzi pesanti....61
Art. 66 Ponti e scale di servizio....62

Art. 67 Scarico materiali di Demolizione Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri....62
Art. 68 Rimozioni delle recinzioni....63
Art. 69 Responsabilità degli esecutori di opere....63
TITOLO IV NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE....64
CAPO I ULTIMAZIONE DEI LAVORI....64
Art. 70 Ultimazione dei lavori - Comunicazione....64
Art. 71 Scheda tecnica delle opere edilizie....64
Art. 72 Verifica di conformità alla Concessione o Autorizzazione edilizia....65
Art. 73 Certificato di Conformità Edilizia....65
CAPO II AUTORIZZAZIONI D'USO....66
Art. 74 Dichiarazione di abitabilità e di agibilità....66
Art. 75 Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità Sgombero....68
CAPO III DESTINAZIONI D'USO E VARIANTI....68
Art. 76 Vincolo di destinazione....68
Art. 77 Destinazioni d'uso....68
Art. 78 Variazione della destinazione d'uso....71
TITOLO V REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI. PRESCRIZIONI A CONCLUSIONE DELLE OPERE....73
CAPO I NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE....73
Art. 79 Spazi interni agli edifici....73
Art. 80 Aggetti - sporgenze....74
Art. 81 Balconi e Pensiline....74
Art. 82 Bow-windows....74
CAPO II CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI....75
Art. 83 Campionature....75
Art. 84 Aspetto e manutenzione degli edifici....75
Art. 85 Numero civico dell'edificio - Tabelle stradali - Indicatori viari e segnali turistici....76
Art. 86 Fili telefonici, elettrici e antenne....77
Art. 87 Infissi e serramenti....77
Art. 88 Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte....77
CAPO III ARREDO URBANO....78
Art. 89 Sistemazione di marciapiedi muretti e ringhiere....78
Art. 90 Insegne - Mostre - Vetrine - Fioriere....79
Art. 91 Tende parasole aggettanti nello spazio pubblico....79
Art. 92 Arredo dei posteggi pubblici....80
CAPO IV NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA....80
Art. 93 Manutenzione delle aree....80
Art. 94 Interventi relativi ad aree scoperte....81
Art. 95 Depositi su aree scoperte....81
Art. 96 Tabelle di affissione e corpi illuminanti....81
Art. 97 Recinzioni angoli morti....82
Art. 98 Rimozione di tabella e di recinzioni comunali....82
CAPO V ACCESSI E FRUIBILITÀ....82

Art. 99 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni 82
Art. 100 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili 83
Art. 101 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili: requisiti....84
CAPO VI CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI....84
Art. 102 Locali abitabili ad uso residenziale....84
Art. 103 Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale....85
Art. 104 Mono locali....85
Art. 105 Bi-locali....85
Art. 106 Cucine....86
Art. 107 Servizi Igienico - sanitari 86
Art. 108 Scale e vani Ascensori 86
Art. 109 Piani interrati 87
Art. 110 Piani seminterrati 87
Art. 111 Piani terreni....88
Art. 112 Piani rialzati e Piani ammezzati....88
Art. 113 Piani sottotetto - Mansarde....88
Art. 114 Soppalchi....89
Art. 115 Coperture....89
Art. 116 Isolamento termico....90
Art. 117 Isolamento acustico....90
Art. 118 Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua 90
CAPO VII NORME IGIENICHE....91
Art. 119 Requisiti di legge 91
Art. 120 Distanze minime tra pareti finestrate....91
Art. 121 Uso dei distacchi tra i fabbricati....91
Art. 122 Fabbricati in terreni con forte pendenza....91
Art. 123 Terrazze....92
Art. 124 Servizi Igienico - sanitari 92
Art. 125 Norme comuni a tutti i piani abitabili 93
Art. 126 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti....94
Art. 127 Acque piovane - grondaie e pluviali 94
Art. 128 Scarichi e coinvolgimento acque luride 96
Art. 129 Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie 96
CAPO VIII NORME TECNOLOGICHE....96
Art. 130 Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche 97
Art. 131 Requisiti termici e igrotermici....97
Art. 132 Requisiti illuminotecnici 98
Art. 133 Requisiti acustici....99
Art. 134 Requisiti relativi alla purezza dell'aria 100
Art. 135 Requisiti relativi ai servizi tecnologici....101
Art. 136 Requisiti relativi alla fruibilità....101
Art. 137 Requisiti relativi alla sicurezza....102

CAPO IX USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI 103
Art. 138 Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico 103
Art. 139 Rinvenimenti e scoperte 104
Art. 140 Uso di discariche e di acque bianche 104
CAPO X GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ 105
Art. 141 Lavori sul fronte stradale. - Interruzione dei lavori 105
Art. 142 Chiusura di aree edificabili 105
CAPO XI NORME RELATIVE ALLA STABILITÁ E SICUREZZA DEI FABBRICATI 106
Art. 143 Norme generali di buona costruzione 106
Art. 144 Norme di prevenzione antincendio 106
Art. 145 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni 106
Art. 146 Requisiti si stabilità delle costruzioni – Edifici pericolanti 107
Art. 147 Scale e ascensori 107
Art. 148 Canne fumarie 107
Art. 149 Rinvio a leggi particolari 108
CAPO XII CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE 108
Art. 150 Norme generali 108
Art. 151 Norme particolari per corpi di fabbrica aggiuntivi e sistemazioni a verde 109
Art. 152 Aree private scoperte 109
Art. 153 Parcheggi asserviti alle costruzioni 109
CAPO XIII INDICI E PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI ED ECOLOGICI 110
Art. 154 Parametri urbanistici 110
Art. 155 Parametri edilizi 113
Art. 156 Parametri ecologici 121
Art. 157 Distanza tra i fabbricati 122
TITOLO VI NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE 123
CAPO I EDIFICI DI INTERESSE COLLETTIVO – COMMERCIALI - INDUSTRIALI 123
Art. 158 Edifici ad uso o interesse collettivo 123
Art. 159 Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole 123
Art. 160 Depositi e magazzini 124
Art. 161 Interventi produttivi in verde agricolo 124
CAPO II FABBRICATI RURALI E DI SERVIZIO 125
Art. 162 Fabbricati in zona rurale 125
Art. 163 Case rurali 125
Art. 164 Fabbricati rurali di servizio (Annessi rustici) 126
Art. 165 Ricoveri per gli animali 126
Art. 166 Concimaie 127
CAPO III IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, RADIO E TELEFONIA MOBILE 128
Art. 167 Impianti di distribuzione di energia elettrica, di radiodiffusione e di telefonia mobile 128
TITOLO VII LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO 130
CAPO I DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE - CONCESSIONE 130

Art. 168 Richiesta di lottizzazione....130
Art. 169 Piani di Lottizzazione....131
Art. 170 Contenuti principali della Convenzione delle Lottizzazioni....134
Art. 171 Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione....135
Art. 172 Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni....136
Art. 173 Scheda Tecnica per le lottizzazioni....136
Art. 174 Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario....136
Art. 175 Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione....137
Art. 176 Penalità per inadempienza da parte del lottizzante....137
Art. 177 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione....138
Art. 178 Concessione di edificare nella lottizzazione....138
Art. 179 Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso abitativo....138
CAPO II COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE....138
Art. 180 Compilazione d'ufficio P. di L....139
TITOLO VIII IL CENTRO STORICO....139
CAPO I CARATTERISTICHE OPERE RELATIVE AD INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE....139
Art. 181 Integrazione alle categorie di intervento....139
Art. 182 Paramenti esterni, indicazioni generali....140
Art. 183 Interni, indicazioni generali....140
Art. 184 Coperture, indicazioni generali....141
Art. 185 Adeguamento delle strutture al rischio sismico....141
CAPO II REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTITUTIVI LE UNITA' EDILIZIE....141
Art. 186 Unità edilizia....141
Art. 187 Basamenti....142
Art. 188 Cantonali, lesene, cornicioni....142
Art. 189 Porte d'ingresso, portoni e manomissioni....143
Art. 190 Finestre....143
Art. 191 Balconi....144
Art. 192 Infissi....144
Art. 193 Murature, intonaci e colore....145
CAPO III ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI RELATIVI ALL'UNITA' EDILIZIA....145
Art. 194 Fili telefonici, elettrici, antenne, tubazioni idriche, citofoni....145
Art. 195 Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua....147
Art. 196 Servizi igienici....147
Art. 197 Impianti di riscaldamento e condizionamento....148
CAPO IV ARREDO URBANO....148
Art. 198 Pavimentazioni stradali, marciapiedi, muretti e ringhiere....148
Art. 199 Fronti principali, Colore degli intonaci dei paramenti murari....149
Art. 200 Illuminazione....149
Art. 201 Numeri civici e toponomastica....150
Art. 202 Insegne di negozi....151
Art. 203 Edicole votive....151

Art. 204 Oggetti ed elementi di arredo 152
TITOLO IX DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 152
CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE 152
Art. 205 Opere già autorizzate 152
Art. 206 Depositi di materiali nelle zone residenziali 152
Art. 207 Canne fumarie esistenti 153
Art. 208 Autorimesse, lavanderie, forni, ecc. 153
CAPO II DISPOSIZIONI FINALI 153
Art. 209 Adeguamento al Regolamento degli edifici esistenti 153
Art. 210 Superficie fondiaria di pertinenza - Mappa delle pertinenze 153
Art. 211 Riferimento alla vigente legislazione antisismica 154
Art. 212 Eliminazione delle barriere architettoniche 154
Art. 213 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia 155
Art. 214 Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico 155
Art. 215 Prescrizioni edilizie particolari: impianti tecnologici 155
Art. 216 Sanzioni 155
Art. 217 Normativa regionale e normativa nazionale 156

CITTA' DI ERICE

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1. 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.

2. 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

1. Il Regolamento Edilizio contiene le normative attinenti alle attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza del Comune, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, così come indicato dall'art. 33, primo comma, punto 9) della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii..

2. 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, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.

3. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:

a) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
b) i tipi di intervento ed i parametri edilizi.
c) il procedimento per il rilascio delle Concessioni, delle Autorizzazioni, del certificato d'uso, del parere preventivo, del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione Edilizia e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;
d) le norme igieniche di particolare interesse edilizio;
e) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;
f) gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;
g) i termini, le modalità di adempimento, delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera c);
h) i requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo;
i) le caratteristiche della Scheda Tecnica prevista e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;

Art. 2
Richiamo a disposizioni generali di legge

1. 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

1. 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.

2. Il Comma 1 dell'art. 19 della L.R. 5 aprile 2011 n. 5, dispone che "*Allo scopo di favorire lo snellimento e l'accelerazione del procedimento amministrativo per il rilascio della concessione edilizia, la commissione edilizia comunale è soppressa*".

3. Per effetto di quanto ivi disposto al comma 1 della citata L.R. n° 5/2011, secondo quanto ribadito dalla Circolare ARTA 28989 del 3/05/2011, "***vengono meno in Sicilia le Commissioni edilizie e i pareri ad essa commessi da qualsiasi norma precedente, sia essa di legge che di regolamento, in tema di concessione edilizia***".

4. Secondo il parere prot. 60023 dell'ARTA – U.O. 8.1 L'organismo consultivo del Comune continua ad esercitare i compiti ad essa attribuito dal regolamento edilizio esistente con riguardo l'esame degli atti di pianificazione urbanistica del territorio comunale, oltre a quelli previsti dall'art. 3, comma 1, della L.R. n. 28/91 e dell'art. 23, comma 14, della L.R. n. 37/85.

5. La Commissione Edilizia esprime parere:

- Sui 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 urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;
- sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.
- sui progetti di opere pubbliche, di particolare rilevanza, ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica; (*art. 9 della L.R.n.19/1972 così come modificato dall'art.154 della L.R.n.25/1993*)
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- sul Regolamento edilizio e sue modificazioni, con esclusione di quelle riguardanti la C.E.C. (il suo funzionamento, la sua composizione e le sue competenze);
- 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;
- sulle 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;
- 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.;
- sui progetti relativi ad iniziative imprenditoriali comportanti variazioni allo strumento urbanistico, richieste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010, dallo Sportello Unico per le Attività Produttive;
- Sui progetti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;

6. Il parere della Commissione Edilizia seppure obbligatorio per disposizione di legge non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

Art. 4
Composizione della Commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia è nominata dal Sindaco ed è composta da membri di diritto, da membri elettivi e da membri consultivi:

a) Sono membri di **diritto** della Commissione edilizia:

1) Il Comandante dei VV.FF., o suo delegato, ai sensi dell'art.12 lett.g) della legge n°469 del 13/05/1961;

2) L'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;

b) Sono membri **elettivi** della Commissione Edilizia:

a) Un esperto in diritto urbanistico (Avvocato);

b) Un Ingegnere;

c) Un Architetto;

d) Un Geometra;

e) Un Geologo;

f) Un Agronomo;

g) Un Perito Industriale.

c) Sono membri **consultivi** della Commissione Edilizia:

- I tecnici comunali del Settore Urbanistica e/o dello Sportello Unico per le attività produttive (Architetto o Ingegnere o Geometra), responsabili del procedimento istruttorio delle pratiche ai sensi della L.R. n. 10/91 e L.R. n. 17/94 e s.m.i., ai soli fini di illustrare le istruttorie dell'Ufficio;

2. I membri consultivi di cui sopra partecipano, all'occorrenza, alle riunioni della commissione edilizia, senza diritto di voto, ai soli fini di illustrare le istruttorie dell'Ufficio.

3. I membri elettivi di cui sopra, sono designati dal Sindaco con il metodo del sorteggio pubblico su una terna di nomina

tivi proposta dai rispettivi Ordini e Collegi professionali.

4. Il Presidente della Commissione Edilizia viene designato dal Sindaco, scelto tra i componenti elettivi.

5. Il Sindaco nomina un vice presidente vicario, scelto tra i componenti elettivi, che in assenza o impedimento del Presidente consente il corretto svolgimento dei lavori della Commissione.

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

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

8. 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 cinque (5).

9. La Commissione Edilizia, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 71/78, ha validità 5 (cinque) anni dalla determina Sindacale di nomina, fermo restando eventuali modifiche legislative e normative. I componenti elettivi della Commissione edilizia non sono immediatamente rinnovabili.

10. 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

1. 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.

2. Gli esperti possono appartenere ai seguenti ambiti:

- Di tutela ambientale e paesaggistica;
- In botanica;
- Di Sicurezza ed igiene ambientale;
- Di impatto ambientale;
- Fisico-chimico;
- Delle attività estrattive;
- Delle attività sottoposte a veterinaria;
- Della protezione civile.
- Di recupero urbano;

3. 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.

4. La nomina effettuata dal Sindaco avviene sulla base di curriculum professionali.

5. 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

1. 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.

2. 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

1. La Commissione si riunisce di norma due volte al mese, su convocazione del Presidente o di chi ne fa le veci in sessione ordinaria, ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario, mediante comunicazione via fax o, su richiesta del componente, tramite invio alle rispettive caselle di posta elettronica con la specifica dell'ordine del giorno.

2. La convocazione alla riunione della Commissione deve essere resa nota ai partecipanti con almeno tre (3) giorni di anticipo.

4. 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 o in sua assenza il vice presidente vicario, la cui presenza é necessaria per la validità della seduta.

5. 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.

6. L'ordine del giorno della Commissione Edilizia deve essere trasmesso dal Capo Settore al Presidente e al segretario della Commissione Edilizia entro quarantacinque (45) giorni dalla data di presentazione delle domande o di integrazione della documentazione con proposta motivata di provvedimento da parte del responsabile del procedimento nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione delle istanze.

7. Il parere della Commissione Edilizia Comunale deve essere reso nei successivi trenta (30) giorni dalla data di trasmissione dell'ordine del giorno.

8. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere entro il superiore termine, il Capo Settore provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

9. I progetti e i piani saranno esaminati dalla Commissione solo se muniti di istruttoria scritta con proposta motivata di provvedimento, obbligatoria, del responsabile del procedimento, del parere del Medico Delegato di Igiene Pubblica oltre che di eventuali altri pareri o Nulla Osta richiesti (Soprintendenza BB.CC.AA., VV.F., A.N.A.S., I.R.F., Provincia Regionale, Capitaneria di Porto, etc.).

10. 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.

11. Durante le adunanze, la Commissione Edilizia ha facoltà di sentire i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.

12. 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.

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

14. 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.

15. 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.

16. 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.

16. Quando il parere non sarà favorevole, dovrà essere motivato.

17. Per l'esame dei progetti la Commissione potrà seguire il seguente ordine di priorità:
- Piani Regolatori e loro varianti;
- Piani attuativi di iniziativa pubblica (*P.E., P.I.P., P.E.E.P., P.R., etc.*);
- Progetti di OO.PP.;
- Programmi Costruttivi (*Cooperative Edilizie, etc.*);
- Piani di lottizzazione;
- progetti riguardanti varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010; (Conferenza di servizi)

18. Il responsabile del procedimento, acquisito il parere della Commissione Edilizia provvederà ad integrare la proposta motivata di provvedimento che trasmetterà al Capo Settore per l'emissione del parere di competenza.

19. Il parere del Capo Settore dovrà essere notificato al richiedente, e nel caso di parere non favorevole, dovrà contenere il motivo del diniego, e ove possibile, gli eventuali emendamenti da approntare.

20. Un progetto esitato negativamente potrà essere riesaminato solo se ad esso siano state apportate sostanziali variazioni.

CAPO III
CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 8
Interventi edilizi diretti

1. 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
Manutenzione ordinaria

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla ex Legge n.1089/39, dalla ex 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 (Edifici di Pregio storico), 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, quali:

a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti;
b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
e) tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci interni;
f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

g) riparazione di pavimenti interni.

2. Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

3. 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 (Edifici di Pregio storico), è necessaria l'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai sensi delle disposizioni previste del decreto legislativo n. 42 del 2004.

4. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a Concessione, autorizzazione, né a comunicazione.

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

Art. 10
Manutenzione Straordinaria

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge n.1089/39, dalla Legge n.1497/3939 e del D.lgs. n° 42/2004, 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 (Edifici di Pregio storico), e nel rispetto dell'art. 20 lettera 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, fatiscenti o collabenti 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;

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei materiali esistenti, delle tinte nonché il rifacimento (anche ex-novo) di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

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

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sulle unità per cui è prescritto il restauro scientifico, sono soggetti a Concessione Edilizia.

6. Nei casi in cui sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con vincolo parziale, vanno comunque rispettate, nella manutenzione straordinaria, le prescrizioni previste per tali interventi.

3. Nel caso in cui gli interventi di manutenzione straordinaria 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 (Edifici di Pregio storico), è necessaria l'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai sensi delle disposizioni previste del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Art. 11
Restauro e Risanamento Conservativo

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1089/39, dalla legge 1497/39 e del D.lgs. n° 42/2004, 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 (edifici di pregio storico), gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 lettera c) della L.R. n° 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite parziali modifiche tese a ricomporre la unitarietà dei prospetti, salvaguardando gli elementi di particolare valore stilistico;
- il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda e del numero di piani;
- il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; è consentita l'introduzione di tecnologie costruttive attuali (solo per la parte strutturale) per la sostituzione delle scale, dei solai e delle coperture, qualora non vi siano elementi di valore architettonico ed artistico tipici dell'edilizia storica ericina, quali volte strutturali e non, paraste, antiche strutture lignee di orditura grossa e media interessanti sia dal punto di vista strutturale che artigianale, decorazioni pittoriche e scultoree, ecc.;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle Norme di cui ai punti precedenti;
- l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, attraverso interventi di cui all'art. 18 della L.R. n. 4/2003, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile Su, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale; è fatto divieto di alterare la copertura originaria.

3. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme.

4. Nel caso in cui gli interventi di Restauro e risanamento conservativo 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 (Edifici di Pregio storico), è necessaria l'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio

Urbanistica ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai sensi delle disposizioni previste del decreto legislativo n. 42 del 2004.

5. E' annoverato tra gli interventi di restauro ammessi anche il **Restauro (scientifico)**

6. Gli interventi di restauro effettuati in maniera scientifica riguardano le unità immobiliari che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici.

7. Sono compresi in questa categoria di intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39.

8. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi, dell'unità originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche ed agli obiettivi propri del P.R.G.. Si richiamano a tal fine i principi e criteri metodologici di restauro fissati dalla Carta di Venezia 1964 e dalla Carta di Restauro 1972.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici e, ove del caso, il ripristino delle parti alterate;
- il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali murature portanti, solai e volte, scale, coperture; queste ultime attraverso il ripristino dei manti originari;
- l'eliminazione delle superfetazioni recenti e di quelle incongrue rispetto all'impianto originario ed ai suoi ampliamenti organici;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle Norme di cui ai punti precedenti;
- l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile Su, in conformità al presente Regolamento Edilizio Comunale;
- è fatto divieto di alterare la copertura originaria.

9. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

Art. 12
Ristrutturazione Edilizia

1. 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 (edifici di pregio storico), 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.

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

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi con le presenti norme riguardano:

***A.* Ristrutturazione edilizia** *(con vincolo parziale)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale riguardano le unità immobiliari UI e le unità fondiarie UF con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e delle loro eventuali schermature frangisole originarie;
- il restauro od il ripristino degli ambienti interni, per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile Su, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale; è fatto divieto di sopraelevare ed alterare la copertura originaria ad eccezione di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiarie sottoposta ai suddetti interventi.

B. Ristrutturazione edilizia (senza incremento di Superficie utile)

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di Superficie utile Su quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi e le relative aree di pertinenza, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne.

Tali interventi sono finalizzati al recupero della maggior parte degli elementi costitutivi dell'organismo originario. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento ex-novo di elementi strutturali e di impianti, la nuova sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza.

È prescritto il mantenimento della Superficie utile Su esistente, computata secondo le presenti Norme. Nel caso di realizzazione di autorimesse private di tipo P3 in misura superiore rispetto a quella prescritta, le corrispondenti superfici non vanno computate come Su, a condizione che ciò non corrisponda a nuove costruzioni, ma ad un diverso utilizzo delle superfici esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione senza incremento di Superficie utile, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative

dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiarie sottoposta ai suddetti interventi.

C. Ristrutturazione edilizia (con incremento di Superficie utile limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici)

La ristrutturazione edilizia di questo tipo rappresenta un intervento analogo a quello di ristrutturazione senza incremento di Superficie utile.

Ferme restando le altre condizioni di cui al precedente punto B. Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile, è tuttavia ammesso l'incremento della Superficie utile esistente per la realizzazione di impianti tecnici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) e, nel caso della residenza, per la realizzazione di un nuovo locale ad uso bagno per ogni alloggio.

D. **Ristrutturazione edilizia** (ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%)

La ristrutturazione edilizia ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% rappresenta un intervento di recupero analogo a quello di Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile.

Ferme restando le altre condizioni di cui alla Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile, è tuttavia ammesso un incremento fino al 20% della Superficie utile esistente, computata secondo le presenti Norme, mediante ampliamento e/o sopraelevazione.

Anche nel caso di cui al presente Articolo, è ammessa la realizzazione di autorimesse private di tipo P3 in misura superiore rispetto a quella prescritta, senza che siano conteggiate nella Su complessivamente ammessa, a condizione che ciò non corrisponda a nuove costruzioni in aggiunta alla quota di incremento del 20% della Su ammessa per gli interventi di Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%.

Quando tali interventi riguardano edifici esistenti nelle Zone agricole connessi e non con l'attività agricola, viene considerata come Superficie utile, ai fini del computo della percentuale di incremento, tutta la superficie costruita esistente dell'edificio oggetto dell'intervento di Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%. Ciò vale con la precisazione che la superficie complessiva finale, quale somma delle superfici utili e non utili, dovrà essere contenuta entro il 120% della Su definita come sopra.

E. Ristrutturazione edilizia (ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona)

La ristrutturazione edilizia ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona è del tutto analoga alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%, a condizione che l'ampliamento di Superficie utile non comporti il superamento della capacità insediativa, misurata in Superficie utile, prescritta dagli indici di Zona relativi all'utilizzazione fondiaria.

In tal caso l'ampliamento di Superficie utile può avvenire fino al raggiungimento di tali indici.

Gli interventi di Ristrutturazione ed ampliamento, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

4. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Art. 13
Ristrutturazione Urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20 lettera e) della L.R. n° 71/78: 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.

2. La Ristrutturazione urbanistica è una attività di trasformazione di carattere complessivo, che può interessare una pluralità di fabbricati, oppure un insediamento unitario di rilevanti dimensioni, e che comprende anche opere di urbanizzazione, per le quali viene espressamente previsto il rilascio della concessione edilizia ovvero del permesso di costruire, quando non eseguite direttamente dall'amministrazione comunale.

3. Ai fini delle presenti Norme gli interventi di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

a) Ristrutturazione urbanistica U1

b) Ristrutturazione urbanistica U2

4. L'intervento di ristrutturazione urbanistica **U1** comprende le opere che possono portare, attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione plani-volumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, fermi restando i preesistenti parametri urbanistici. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica U1 si attuano per intervento edilizio diretto, salvo i casi per i quali le presenti norme non richiedano la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

5. L'intervento di ristrutturazione urbanistica **U2** comprende le opere complesse rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica U2, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica U2 si

attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo. Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sia pubblici che privati, è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intera area.

6. Si può ricorrere alla Ristrutturazione urbanistica anche nei Centri storici (zone A), ove usualmente sono consentiti solo singoli interventi di recupero, risanamento e restauro conservativo, pur se nell'ambito di un piano di recupero, alla cui preventiva formazione essa risulta assoggettata; all'interno di questi ultimi non potrà escludersi la ricostruzione previa demolizione, di fabbricati.

Art. 14
Interventi relativi al contenimento del consumo del suolo

1. la Regione siciliana con l'art 18 della L.R. n° 4/2004, promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti regolarmente realizzati, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

7. Gli interventi edilizi a tal scopo finalizzati devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

8. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di

centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n° 42/2004.

9. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

10. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

11. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Art. 15
Opere Interne

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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, nonché quanto specificato al Titolo II Capo IV del presente Regolamento.

5. 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 (edifici di pregio storico), si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 16
Interventi relativi a pertinenze

1. Le opere costituenti pertinenze 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.

2. In tal caso, decorso il termine di cui al comma precedente, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

3. 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.

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

5. 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. (*Delibere di C.C. n° 51 del 21/04/1995, C.C. n° 45 del 02/05/1996, C.C. n° 59 del 26/04/2005 ed eventuali successivi aggiornamenti*)

6. Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel Titolo II - Capo III del presente Regolamento.

7. Nel caso di interventi di recupero abitativo sulle pertinenze, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 4/2003, questi sono soggetti a concessione edilizia (vedi art. 28 del presente Regolamento).

Art. 17
Interventi diversi e/o per opere minori

1. Sono definiti "diversi" 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.

2. Gli interventi "diversi" sono soggetti a preventiva autorizzazione. La domanda 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.

3. Tutte le opere sopra elencate 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.

4. Sono definite "opere minori", e per i quali non è necessaria comunicazione, i seguenti interventi ed installazioni:

- *ricovero per cane* costituito da recinzione in rete metallica con copertura a struttura precaria (superficie massima 4,00 mq. coperti ed altezza massima 1,80 ml.) con eventuale pavimentazione;
- *casette* per ricovero attrezzi per giardino o gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione in struttura prefabbricata precaria (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima 2,00 ml.);
- *voliere* costituite da struttura precaria metallica o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima 3,00 ml.;
- *pergolati* con struttura in legno, con elementi strutturali verticali ed orizzontali, eventualmente coperti con materiale leggero e permeabile avente sola funzione di ombreggiatura (superficie massima mq. 15,00);
- *gazebi* mobili, identificabili come elementi di arredo del giardino, costituiti da struttura in ferro o legno con eventuale copertura leggera, amovibile in tessuto o materiale similare installato senza opere di fondazione (superficie massima mq. 12,00);
- *serre* per ricovero piante ad uso domestico costituite da struttura leggera in ferro o in legno con tamponamento e copertura in vetro o in materiale plastico trasparente, appoggiate al terreno senza opere di fondazione (superficie massima 12,00 mq. e altezza massima di ml. 2,50).

5. Le suddette strutture non vengono computate nel calcolo degli indici di edificabilità di P.R.G.; per il rispetto delle distanze dai confini di proprietà si richiamano le norme del Codice Civile.

Art. 18
Interventi per manufatti provvisori

1. 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 cinque mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

2. 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.

3. 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.

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

5. 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. 19
Demolizioni

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

2. 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.

3. 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.

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

5. 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;
e) nel caso di demolizione parziale dovrà allegarsi dichiarazione di un tecnico abilitato con la quale si attesti stessa non è di pregiudizio statico per la parte non demolita;
f) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o Concessione per interventi sull'area risultante;
g) Nomina e accettazione della direzione lavori di un tecnico abilitato iscritto all'Albo Professionale;
h) Nominativo della ditta esecutrice dei lavori di demolizione con allegato certificato di regolarità contributiva (DURC);
i) Indicazione e/o contratto con la discarica autorizzata nella quale conferire il materiale proveniente dalla demolizione.

6. Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

a) 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;
b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
f) in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
g) l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità;
h) qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Art. 20
Costruzioni precarie e semipermanenti

1. 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.

2. 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.

3. Non sono soggette a Concessione ma a semplice Autorizzazione 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.

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

Art. 21
Lavori eseguibili d'urgenza

1. 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).

2. 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 al Titolo II – Capo II e III del presente Regolamento.

Art. 22
Edicole funerarie, tombe a sarcofago

1. 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".

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

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. Con la domanda di edificazione dovranno essere presentati:
a) Atto comprovante l'assegnazione in concessione del terreno;
b) Relazione tecnica con indicazione del tipo di progetto, materiali da utilizzare, numero dei posti - loculi che saranno realizzati ed eventuali ossari;
c) Elaborati grafici consistenti in piante, prospetti, sezioni e particolari in scala adeguata;
d) Stralcio della lottizzazione cimiteriale, e del vigente strumento urbanistico con l'indicazione del cimitero;
e) Parere preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. se riguardano interventi all'interno del Cimitero Monumentale di Erice Capoluogo;

14. 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.

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

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

TITOLO II
NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 23
Definizione

1. Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della Legge n° 47/85 e s.m.i. indica i vincoli e le prescrizioni riguardanti l'area o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti. Il certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona ed ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistico - territoriale, previsti da normative statali, regionali e comunali.

2. Il certificato di destinazione 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

Art. 24
Richiesta

1. La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza, nonché l'interesse o titolo che giustifichi la richiesta stessa e deve essere corredata da documentazione grafica-catastale a firma di un tecnico abilitato e dello stralcio dello strumento urbanistico.

Art. 25
Rilascio

1. Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi del comma 1 dell'art. 2 della L.R. n° 17/94 e s.m.i. deve essere rilasciato dal Comune entro venti (20) giorni dalla presentazione dal ricevimento della richiesta dell'interessato.

2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dal rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

3. 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.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato da documentazione grafica-catastale a firma di un tecnico abilitato e di stralcio dello strumento 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 settore o da altri piani attuativi del P.R.G., se presenti per l'area in oggetto;
- riferimento agli articoli delle norme di attuazione riguardanti i "Criteri generali per l'attuazione delle norme";
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli e servitù.

CAPO II
LA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 26
Oggetto

1. La Concessione Edilizia deve essere richiesta per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi articoli di cui al Capo III, Capo IV e V del Titolo II del presente Regolamento.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge n. 142 dell'8 giugno 1990 non è richiesta la Concessione limitatamente alle opere ingiunte.

3. Potranno essere eseguiti senza preventiva Concessione le sole opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni. È comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata dall'U.T.C. o dal Direttore dei Lavori con perizia giurata. Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione e di presentare la domanda di Concessione.

4. La Concessione Edilizia è gratuita nei casi previsti dalla legge.

5. L'importo relativo alle concessioni onerose è calcolato sulla base della normativa vigente alla data del rilascio.

Art. 27
Oneri contributivi per il rilascio - Pagamenti ed esoneri

1. 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.

2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzato per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

3. Il contributo commisurato al costo di costruzione può essere raetizzato per un periodo non superiore a 36 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione. Esso non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

4. Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2º comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1º comma dell'art. 9 della L. 28. 1. 77 n. 10, e dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5.8.78 n. 457.

5. Nei casi previsti dall'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10 i contributi sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Assessore regionale per lo sviluppo economico con decreto del 31.5.1977.

6. Il contributo non è dovuto da coloro che chiedono la Concessione edilizia per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno le caratteristiche dell'edilizia economica popolare ed i richiedenti non risultano proprietari di altri immobili. Appartengono a questa categoria le cooperative edilizie e imprese, che abbiano i requisiti per

accedere ai finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata.

7. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo, e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

8. Sono altresì esenti dal pagamento degli oneri contributivi tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

9. Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le Opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

10. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la domanda di Concessione, previo accordi con il Comune, dovrà essere corredata dalla dichiarazione dell'intendimento alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo o della convezione urbanistica per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 28
Opere soggette a Concessione Edilizia

1. 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.

2. 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, 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 (Edifici di Pregio Storico), si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

3. L'elencazione delle opere soggette a concessione edilizia va, in ogni caso, verificata in relazione alle disposizioni di legge. Più precisamente, lo sono le seguenti opere:

a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate;
b) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, telefonica, rete di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
c) ampliamenti, soprelevazioni, demolizioni con riedificazione totale o parziale di fabbricati;
d) ristrutturazione dei fabbricati, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione senza alterazione dei volumi e della sagoma dell'edificio;
e) demolizioni totali o parziali di manufatti ad eccezione di quelli previsti all'art. 5 della L.R. n. 37/85;
f) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti regolarmente realizzati, (l'art 18 della L.R. n° 4/2004)

g) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato per opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere, ad eccezione delle opere di cui all'art. 5 della L.R. 37/85;
h) cappelle, edicole, tombe a sarcofago e monumenti funerari in genere;
i) collocamento, rimozione o modifica di chioschi permanenti provvisori, distributori di carburante e simili;
j) opere di sistemazione e/o ripristino ambientale e paesaggistico; opere di ingegneria naturalistica;
k) parchi, giardini e simili, di iniziativa privata;
l) discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti, depuratori, impianti di trattamento delle acque, impianti speciali in genere e di produzione dell'energia;
m) impianti di rottamazione con depositi, accumuli, stoccaggio e trattamento dei relitti;
n) cambio di destinazione d'uso che comporti opere edili di ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali.

3. Per la esecuzione di opere pubbliche, l'accertamento della conformità urbanistica sostituisce la concessione edilizia, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 25/93.

4. La conformità urbanistica deve rilasciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'Ufficio Tecnico comunale, eventuale parere della C.E.C. (nei casi previsti dall'art. 3 del presente regolamento) e previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 29
Domanda di Concessione Edilizia

1. 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.

2. L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:
a) nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
b) 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;
c) 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;
d) 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;
e) nel caso di lavori che si dichiari di voler eseguire in «diretta economia», quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

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

b) 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;
c) 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 concessione. 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;
d) 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;
e) la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

4. 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).

5. L'istanza di Concessione può essere presentata:
a) dal proprietario dell'area edificatoria;
b) dal superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);
c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
d) dall'enfiteuta (art.959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la Concessione per tutto ciò che é escluso dal contratto di enfiteusi;
e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali ai sensi dell'art.1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art.1577 c.c.);
h) dall'affittuario agrario (legge 11.02.1971 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;
i) dal titolare in base al negozio giuridico di diritto privato, con delega, procura o mandato da parte del proprietario;
j) dai titolari dei diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
k) dai titolari dei diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge;
- il tutore;
- il curatore, limitatamente ad interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

6. 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.).

7. 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.

8. Gli Enti pubblici (Comune, Provincia, Amministrazione dello Stato, Istituti Autonomi Case Popolari etc.) legittimati a richiedere la conformità urbanistica per ogni tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiederla tramite soggetti individuali rappresentati dell'Ente stesso (Sindaco o Presidente).

9. 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. 30
Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia

1. Alla domanda di Concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto. Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma del progettista o dei progettisti. Gli elaborati, convenientemente piegati, dovranno rispettare il formato UNI - A4 (cm. 21,0 x cm. 29,7) o suoi multipli, 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/i 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».

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

a) 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 1:10.000. In tale corografia dovranno essere riportati anche gli eventuali vincoli relativi all'area di intervento.

b) 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.

c) 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 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).

d) 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:
   - andamento altimetrico dell'area;
   - precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
   - indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
   - 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.

e) Sezioni e profili del terreno in scala adeguata.

f) Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
   - 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;
   - le opere eventualmente già esistenti.

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

h) Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 D.M. n. 37 del 22/01/2008 e D.P.R. n.447/91 e successive modifiche ed integrazioni).

l) Documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio (certificazione energetica D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006);

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

n) 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.

o) 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 (SC) del manufatto edilizio;
   - superficie utile lorda (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 densità edilizia fondiaria (def), o indice fondiario (If);
   - 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.

p) 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.

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

r) Documentazione fotografica dello "Stato di Fatto";

s) nulla-osta della Sovrintendenza competente per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e per interventi in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85; D.Lgs. 42/2004 ovvero su immobili di pregio storico vincolati dal P.R.G..

t) Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
   - plano-volumetrici;
   - assonometrie;
   - prospettive;
   - plastici;
   - prove colori etc.

u) 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.

v) 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).

w) 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.

3. 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.

4. 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).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ulteriore documentazione che sia ritenuta necessaria per l'esame dell'opera progettata.

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

10. 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.

11 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.

12. 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 che accerti 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°3 84, 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).

13. I progetti di cui alle lettere l) ed m) del precedente art. 28 (opere soggette a concessione), dovranno illustrare il contesto ambientale di riferimento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi e alle scale di rappresentazione adeguate.

Art. 31
Richiesta di Concessione Edilizia in variante

1. I lavori per i quali è stata conseguita Concessione Edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella Concessione medesima .

2. Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita"*Concessione Edilizia in variante* ".

3. La richiesta di tale Concessione, che dovrà contenere gli elementi di cui all'art. 30 del presente regolamento, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art. 30, relativamente alla parte in variante.

4. Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio della Concessione in variante.

5. In ogni caso la Concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità della Concessione originaria.

6. La Concessione in variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, mentre per le concessioni di variante in ampliamento i termini di validità decorrono dal nuovo rilascio.

7. Restano efficaci le norme per le "*Varianti in corso d'opera*", di cui all'art. 15 della L. 28.02.1985 n. 47 (*vedi art. 58 del presente Regolamento*).

Art. 32
Istruttoria dei progetti

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

2. Il Responsabile del procedimento verifica che la documentazione allegata all'istanza e gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, dalle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dal presente Regolamento Edilizio, e provvede in caso di documentazione incompleta a richiedere la relativa documentazione integrativa. Le eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi ***trenta*** giorni.

3. Per gli insediamenti destinati ad attività industriale e ad altre eventuali attività produttive, cui è competente l'Ufficio SUAP, il rilascio della Concessione Edilizia è altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

4. Per le opere di competenza della Sovrintendenza BB.CC.AA., ai sensi della L. 1089/39, della L. 1497/39 e della L. 431/85 e D.Lgs. 42/2004, per le aree di interesse archeologico e a rischio archeologico, il rilascio della Concessione è subordinato al relativo nulla osta da produrre a cura dell'interessato.

5. Le verifiche di cui ai comma 2, 3, e 4 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

6. Il responsabile del procedimento, entro ***quarantacinque*** (45) giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, definisce l'istruttoria e formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola al Responsabile del provvedimento finale, (art.2 comma 3° L.R. n.17/94), che adotta il provvedimento finale entro i successivi ***trenta*** (30) giorni (art.2 comma 4° L.R. n.17/94 e s.m.i.)

7. Ai sensi dell'art. 11bis della L.R. n° 10/91, il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente al richiedente la concessione edilizia, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.

8. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, il richiedente la concessione edilizia ha il diritto di presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate di documenti.

9. La comunicazione di cui al punto 7 interrompe i termini per concludere il procedimento, che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al punto 8.

10. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art. 33
Rilascio della Concessione Edilizia

1. L'Amministrazione, entro ***settantacinque*** (75) giorni dal ricevimento della domanda di Concessione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa.

2. Il *Responsabile dell'Ufficio Urbanistica*, dopo la fase istruttoria di cui all'art. 32 del presente Regolamento, adotta il provvedimento finale entro i successivi ***trenta*** (30) giorni dal ricevimento della proposta motivata di provvedimento del responsabile del procedimento.

3. Il Responsabile del Settore Urbanistica, qualora dissenta dalla proposta motivata di provvedimento del responsabile del procedimento, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a comunicarle al responsabile del procedimento.

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

5. Il termine previsto al comma 1, è sospeso nel caso in cui l'Amministrazione comunale notifichi la richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi, e riprende a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in una unica soluzione e una sola volta, ed indicare il termine per la regolarizzazione.

6. 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.

7. Il rilascio della Concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese preliminarmente alla costruzione oggetto della Concessione.

8. 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.

9. Il rilascio della Concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi oggetto della Concessione. Per la viabilità è sufficiente l'esecuzione del tracciato previsto, anche incompleto del manto di usura e delle parti asportabili degli impianti e reti.

10. La Concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

11. Il rilascio della Concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio tecnico comunale di:

a) eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti;
b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente presso la Tesoreria del Comune degli oneri di urbanizzazione o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della Concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione;
c) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente presso la Tesoreria del Comune del contributo del costo di costruzione.

12. Il titolare della richiesta di Concessione edilizia, prima del rilascio della stessa dovrà produrre una dichiarazione circa l'indicazione de sito dell'impianto di destinazione regolarmente autorizzato ove intende recapitare o smaltire i materiali inerti che verranno prodotti nel cantiere oggetto di richiesta di Concessone secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. n° 152 del 3/04/2006.

13. La Concessione viene rilasciata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e vistati dal Comune.

14. Dell'avvenuto rilascio della Concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

15. 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.

16. Il ritiro della Concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione; decorso tale termine occorre presentare nuova istanza.

17. L'atto di Concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la Convenzione previsti dall'art. 7 della Legge 28.1.1977 n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Art. 34
Validità, decadenza, rinnovo, proroga della Concessione Edilizia

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

2. 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.

3. 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.

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

5. 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.

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

7. 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.

8. La Concessione Edilizia decade nei seguenti casi:
   a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 2;
   b) quando durante il periodo della sua validità entrino in vigore nuove previsioni 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 3 anni dalla data di inizio;
   c) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini la prescritta comunicazione al Comune;
   d) quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo "Stato di Fatto" esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
   e) 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 Concessione;
   f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli art. 22 e 35 della L.R. 98/84.

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

Art. 35
Efficacia della Concessione Edilizia

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

Art. 36
Silenzio Assenso

1. La domanda di Concessione ad edificare si intende accolta qualora entro ***settantacinque*** (75) 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.32 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 e s.m.i.).

2. 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 3, e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali (art. 2 comma 6° L.R. n.17/94).

3. Secondo quanto previsto al comma 7° 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).

4. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5° e 6° dell'art.2 L.R. n° 17/94, 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).

5. 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). Tali pareri, autorizzazioni o nulla-osta devono essere prodotti dai richiedenti la stessa Concessione Edilizia.

Art. 37
Controllo partecipativo

1. 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.

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

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

Art. 38
Concessione in deroga

1. Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art.16 Legge 06.08.1967 n. 765 e s.m.i.) 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 dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. lgs. 42/2004

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Art. 39
Responsabilità

1. 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 III
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 40
Oggetto

1. L’autorizzazione del Responsabile dell’Ufficio Urbanistica sostituisce la Concessione Edilizia per le opere indicate all’art. 5 delle legge regionale n° 37/85 e s.m.i..

2. 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 (Edifici di Pregio Storico), si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

3. L’autorizzazione edilizia è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall’art. 3 della Legge del 28.01.1977 n. 10.

4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili, indifferibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dello art. 38 della L. 8.6.1990 n. 142, non è richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.

5. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più Autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a Concessione Edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Sindaco, regolare istanza di Concessione Edilizia per le medesime opere. In corso di validità di una Concessione Edilizia, non è consentito richiedere una Autorizzazione Edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla Concessione vanno richieste come “variante in corso d'opera”.

Art. 41
Opere per le quali è prescritta l’autorizzazione

L’elencazione delle opere soggette ad autorizzazione di seguito riportata va, in ogni caso, verificata in relazione alle disposizioni di legge (art. 5 delle legge regionale n°37/85 e s.m.i):

a) manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa parti visibili, vie o spazi pubblici;
b) manutenzione straordinaria, come definita dall'art. 20, c. 1, lett. b), della l.r. 71/1978;
c) restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 20, c. 1, lett. c), della l.r. 71/1978;
d) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti purché non eccedenti il 15% in termini volumetrici, e l'impianto di prefabbricati ad un sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
e) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
f) demolizioni di modesta entità escluse quelle di cui allo art. 28 comma 3, lett. e;
g) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
h) costruzione di modeste recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
i) costruzione di strade interpoderali o vicinali, sentieristica e percorsi pedonali;
j) rinterri e scavi di modesta entità escluse quelle di cui allo art. 28 comma 3, lett. g, che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;
k) modifiche di destinazione d'uso che non comportino trasformazioni fisiche, con l'esclusione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
l) scarico di acque reflue, ove previsto;

m) opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89);
n) parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terra di immobili già esistenti (art. 9, L. 122/89);
o) impianti di disinquinamento (art. 2, L. 650/79);
p) aumenti di superficie di locali commerciali (art. 1, comma 3º, D. L. 9/87, convertito in legge L. 121/87);
q) collocazione, rimozione o modifica di tende, pannelli solari, tralicci, antenna di emittenti radio-tv, parabole, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purché non comportino trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
r) abbattimento di alberature ed essenze vegetali assimilabili sia di iniziativa pubblica che privata.
s) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
t) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. ;
u) costruzione di passi carrabili, apertura e/o modifica di accessi privati su strade e piazze pubbliche e private, soggetti a pubblico transito;
v) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, di cancellate e di recinzioni su strutture murarie e/o armate;
w) qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richieda Autorizzazione, ivi comprese le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento e restauro conservativo.

2. Rientrano nella sfera delle opere soggette ad autorizzazione gli interventi per la realizzazione di impianti di energia da fonte rinnovabile indicati agli artt. 19 – 24 e 28 del Piano Energetico Regionale (P.E.A.R.S.), appresso indicati:

a) Eolici (cosi detti "*mini eolici*"), con altezza del mozzo del rotore fino a 15 metri di potenza fino a 60 KWp;
b) Fotovoltaici definiti integrati o parzialmente integrati ai sensi dell'art. 2 c. 1 lett. b2) e b3) del D.M. 19/02/2007, di potenza fino a 1 MW;
c) Fotovoltaici integrati o parzialmente integrati collocati internamente ad aree industriali e artigianali, su parcheggi pubblici, edifici a servizi, di potenza fino a 1 MW;
d) Fotovoltaici collocati a terra internamente ad aree di sviluppo industriale, di potenza fino a 1 MW;
e) Impianti che esercitano scambio sul posto ai sensi della normativa vigente aventi potenza fino a 200 Kw.
f) Gli impianti fotovoltaici totalmente o parzialmente integrati, indipendentemente dalla potenza prodotta, quando essi sono installati sulle coperture di Scuole, Strutture Sanitarie, edifici ospitanti amministrazioni e strutture pubbliche o su superfici, edifici, fabbricati, strutture edilizie a destinazione ad uso agricolo o, altresì, sulle coperture di immobili in sostituzione di manufatti in eternit o contenenti amianto;)
g) Gli impianti di energia rinnovabile alimentati da BIOMASSE se ubicati in zone industriali e a condizione che utilizzino biocombustibili ottenuti da piante oleaginose anche "no food" per la cogenerazione di energia elettrica e calore;

Art. 42
Richiesta Autorizzazione edilizia

1. La richiesta di Autorizzazione Edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dal proprietario o dall'avente titolo.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in triplice copia:
   a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà;
   b) planimetria generale in scala 1:500 e 1:200, che consenta un'esatta individuazione dell'immobili oggetto dello intervento;
   c) pianta in scala 1:100 per interventi di cui alle lettere b)- c)- d)- e)- k)- j)- m)- n)- p)- q)- s)- t)- u)- v) di cui all'art. 41 di tutti i piani oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, sia riferite allo stato di fatto che al progetto, prospetti in scala 1:100 ed almeno 2 sezioni, con la indicazione, delle demolizioni, delle parti di nuova costruzione e delle parti da sostituire o da consolidare;
   d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari e dalle considerazioni giustificative tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;
   e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dello art. 1 della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione;
   f) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
   g) domanda di autorizzazione allo scarico della acque reflue ove previste;
   h) eventuali autorizzazioni o nulla osta statali, regionali, comunali etc. richiesti dalla legge.

3. Tutti gli elaborati devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo e la firma del progettista o dei progettisti.

4. Al momento della presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato a riceverla rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del Responsabile del procedimento.

5. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di ***sessanta*** (60) giorni di cui al successivo articolo 44, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Art. 43
Istruttoria dei progetti

1. Il Responsabile del procedimento, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 41, verifica che la documentazione allegata all'istanza e gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, dalle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dal presente Regolamento Edilizio, e provvede in caso di documentazione incompleta a richiedere la relativa documentazione integrativa.

2. Per gli insediamenti destinati ad attività industriale e ad altre eventuali attività produttive, cui è competente l'Ufficio SUAP, il rilascio della Autorizzazione Edilizia è altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di

sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

4. Per le opere di competenza della Sovrintendenza BB.CC.AA., ai sensi della L. 1089/39, della L. 1497/39 e della L. 431/85 e D.Lgs. 42/2004, per le aree di interesse archeologico e a rischio archeologico, il rilascio della Autorizzazione edilizia è subordinato al relativo nulla osta da produrre a cura dell'interessato.

5. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

6. Il Responsabile del procedimento, entro ***trenta*** (30) giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola, al Responsabile del Settore Urbanistica ovvero al Responsabile SUAP per il rilascio del provvedimento finale.

7. Ai sensi dell'art. 11bis della L.R. n° 10/91, il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente al richiedente l'autorizzazione edilizia, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.

8. Entro il termine di ***dieci*** giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, il richiedente l'autorizzazione edilizia ha il diritto di presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate di documenti.

9. La comunicazione di cui al punto 7 interrompe i termini per concludere il procedimento, che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al punto 8.

10. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art. 44
Rilascio della Autorizzazione Edilizia

1. L'Amministrazione provvede al rilascio dell'autorizzazione edilizia, entro ***sessanta*** (60) giorni dal ricevimento della domanda.
2. Il Responsabile del Provvedimento finale, ricevuta la proposta motivata di provvedimento del responsabile del procedimento, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria del responsabile del procedimento, adottando il provvedimento finale entro i successivi ***trenta*** (30) giorni.

2. Il Responsabile del Provvedimento finale, qualora si discosti dalle risultanze contenute nella proposta motivata del responsabile del procedimento, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento.

3. Il termine previsto al comma 1 è sospeso nel caso in cui l'Amministrazione comunale notifichi richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprende a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in una unica soluzione e una sola volta, ed indicare il termine per la regolarizzazione.

4. Il titolare della richiesta di autorizzazione edilizia, prima del rilascio della stessa dovrà produrre una dichiarazione circa l'indicazione del sito dell'impianto di destinazione regolarmente autorizzato ove intende recapitare o smaltire i materiali inerti che verranno prodotti nel cantiere oggetto di richiesta di autorizzazione secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. n° 152 del 3/04/2006.

5. Il rilascio dell'Autorizzazione è altresì subordinato alla consegna all'U.T.C. di:
   a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti dalle norme vigenti;
   b) documentazioni dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune degli eventuali contributi della tassa, etc.;

6. L'Autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e vistati dal Comune, con l'indicazione del **termine di inizio e ultimazione dei lavori,** nonché dell'ammontare degli eventuali oneri.

Art. 45
Validità, decadenza, rinnovo, proroga della Autorizzazione Edilizia

1. Nell'Autorizzazione Edilizia vengono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

2. Il titolare decade dall'Autorizzazione qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.

3. Il titolare dell'Autorizzazione Edilizia può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo o la proroga, che può essere accordato dal Responsabile del Settore Urbanistica, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

Art. 46
Efficacia della Autorizzazione Edilizia

1. L'Autorizzazione Edilizia 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.

2. L'Autorizzazione Edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario o per gli aventi titolo dell'immobile o dell'area per i quali l'Autorizzazione è richiesta.

3. 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 Autorizzazione in sostituzione della precedente, che verrà dichiarata espressamente revocata.

4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per l'Autorizzazione originaria.

Art. 47
Silenzio Assenso

1. La domanda di Autorizzazione Edilizia si intende accolta qualora entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui all'art. 42, comma 4, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

2. Il titolare della Autorizzazione Edilizia assentita di cui al comma precedente, può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, se e in quanto dovuti, calcolati in via provvisoria, in base alla perizia di cui al successivo comma 3, e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

3. Per quanto previsto al comma 1, 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 dell'eventuale contributo dovuto in base alla normativa vigente.

4. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di Autorizzazione Edilizia entro ***trenta*** giorni (30) dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della Autorizzazione edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della Autorizzazione assentita ai sensi del comma 1 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

5. Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della Autorizzazione 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 Autorizzazione Edilizia. Tali pareri, autorizzazioni o nulla-osta devono essere prodotti dai richiedenti la stessa Autorizzazione Edilizia.

CAPO IV
COMUNICAZIONE ASSEVERATA

Art. 48
Oggetto

1. Non sono soggette a Concessione Edilizia né ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o 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, comprese le opere indicate all'art. 9 della L.R. 37/85 e all'art. 20 della L.R. 4/2003 e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone omogenee territoriali indicate alla lettera a) dell'art. 2 del

decreto ministeriale 2 aprile 1968 o manufatti e aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi.

2. Non è considerato aumento delle superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

3. Quanto disposto dal comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 ovvero ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 431/85, e del D.Lgs. 42/2004 ("Codice Urbani"), e successive modifiche e integrazioni.

4. Le opere, sia pure asseverabili, ma che interessano parti strutturali, sono soggette alle vigenti disposizioni sismiche nazionali e regionali.

5. Rientrano nella sfera della comunicazione (ex art. 11 c. 3 del D.Lgs n. 115/2008), gli interventi finalizzati all'incremento dell'efficienza energetica, interventi così detti "**minori**", come definiti all'art. 17 del Piano Energetico Regionale (P.E.A.R.S.), approvato con deliberazione n. 1 del 30/02/2009 dalla Giunta Regionale, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio*).
Per interventi "minori" si intendono:

a) I singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro ("mini eolico");
b) Gli impianti fotovoltaici integrati o aderenti ai tetti degli edifici o con medesima inclinazione e orientamento della falda del tetto e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici;

Art. 49
Opere interne per le quali è prescritta la comunicazione

1. Le opere interne per le quali è prescritta la comunicazione sono quelle indicate all'art. 9 della L.R. 37/85:

2. Inoltre, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 integrato dall'art. 12 della L.R. n. 15/2006, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazione né sono considerate aumento di superficie utile o volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti vincolo.

3. In questo caso, contestualmente all'inizio dei lavori occorre presentare al comune una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché quelle igienico sanitarie, oltre ad un versamento di €. 50,00 per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

4. Tali disposizioni si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

5. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 20 della L.R. n° 4/2003 e s.m.i. sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

Art. 50
Comunicazioni - modalità

Nei casi di cui al precedente articolo 49, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve darne comunicazione al Sindaco, presentando in allegato:

a) un elaborato grafico di massima indicante le opere da eseguire;

b) una dichiarazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto della prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nel caso degli interventi su insediamenti industriali destinati ad attività industriali e produttive;

c) eventuale specifica documentazione, anche fotografica, per le opere ricadenti in zona "A" o che interessano manufatti o aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G., che attesti il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi;

d) Versamento previsto dall'art. 20 della L.R. n° 4/2003 e s.m.i. nel caso di chiusura di verande e balconi, o nel caso di chiusura con struttura precaria di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie;

e) nulla osta da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti vincolo;

f) eventuale autorizzazione del Genio Civile qualora l'intervento di modifiche interne interessi parti strutturali

g) dichiarazione del titolare dell'immobile con l'indicazione del sito dell'impianto di destinazione regolarmente autorizzato ove intende recapitare o smaltire i materiali inerti che verranno prodotti per l'esecuzione delle opere secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. n° 152 del 3/04/2006.

CAPO V
OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE

Art. 51
Oggetto

Non sono soggette a Concessione, ad autorizzazione o comunicazione al Sindaco le opere previste nell'art. 6 della L.R. n° 37/85.:

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;
e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
f) costruzioni di serre;
g) cisterne interrate ed opere connesse; (salvo eventuale autorizzazione del Genio Civile)
h) opere di smaltimento delle acque piovane;
i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
j) le opere minori di cui all'art. 17 del presente regolamento.

CAPO VI
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 52
Interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

A. Oggetto e ambito di applicazione della (D.I.A.).

1. In alternativa alla Concessione Edilizia o all'Autorizzazione Edilizia, a scelta dell'interessato, in virtù del combinato disposto dall' art. 14 della L.r. 2/2002 e dall'art. 1, comma 6, della L. 443/2001, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività, anche ai sensi del Capo 3° art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001:
Con l'art. 6 della L.R. n. 5/2011 è stata recepita in Sicilia la SCIA che ha sostituisce parzialmente la DIA.
Di conseguenza il campo di applicazione della DIA risulta ridotto ai soli interventi previsti all'art. 22 comma 3 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e s.m.i. (superDIA) ed altri che possono essere attivati in alternativa con la SCIA, ad es. quelli di cui all'art. 22 comma 1 e 2 dello stesso DPR 380/2001.

Interventi di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001

- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli

immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;

- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Interventi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001

- restauro e risanamento conservativo come consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi costitutivi, inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari per l'utilizzo dell'immobile;
- ristrutturazione edilizia, nella quale rientrano anche le demolizioni e ricostruzioni con stessa volumetria e sagoma;
- varianti alla concessione edilizia per opere che non incidono su parametri urbanistici e volumetrie, non modificano destinazione d'uso e categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni del permesso di costruire;

2. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio dell'abitabilità e/o dell'agibilità, detta Denuncia di Inizio Attività per le varianti alla concessione edilizia, costituisce parte integrante del procedimento relativo alla Concessione Edilizia dell'intervento principale e può essere presentata prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. Gli interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività sono soggetti, ove dovuto secondo le vigenti disposizioni normative, all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. Nel caso di interventi afferenti al recupero abitativo di cui all'art. 18 della L.R. n° 4/2003, la realizzazione delle opere è, inoltre, subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività.

4. La realizzazione degli interventi eseguibili con la D.I.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio da parte del competente organo di tutela del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle vigenti disposizioni di legge. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs n. 42/2004.

B. Discilpina della (D.I.A.).

1. Il proprietario o chiunque ne abbia titolo deve presentare la Denuncia di Inizio Attività almeno ***trenta*** (30) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione tecnica a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. Alla Denuncia di Inizio Attività vanno allegati:

- relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento;

- copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente legittima disponibilità dell'immobile;
- rappresentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento;
- Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione dell'ubicazione dell'immobile;
- Stralcio del vigente PRG con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elaborati grafici, piante-prospetti-sezioni, relativi allo stato attuale, comparazione e di progetto dell'intervento;
- Conteggi plano volumetrici;
- schema dell'impianto di fognatura di acque bianche e nere con relativa richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- Progetto degli impianti, ai sensi del D.M. n. 37/2008 o dichiarazione sostitutiva;
- Progetto degli impianti termici corredato da relazione tecnica ai sensi del D.lgs n. 192/2005;
- documentazione relativa al consumo energetico;
- copia del progetto presentato al Comando Provinciale VV.FF. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi, per le attività elencate del d.m. 16 febbraio 1982;
- atto di vincolo pertinenziale per i parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989 e s.m.i.;
- autorizzazione o Nulla-Osta degli Enti preposti alla tutela di vincoli: Sismico, Idrogeologico, Paesaggistico, boschivo, SIC, Archeologico, etc.;
- modello ISTAT debitamente compilato e firmato;
- richiesta di eventuale deroga al Regolamento Locale d'Igiene Tipo;
- progetto di adattabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della legge 13/1989 e d.m. 236/1989, e/o dichiarazione e relazione asseverata da tecnico libero professionista abilitato;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 con indicazione del nuovo intervento;
- Dichiarazione del progettista di conformità alle norme igienico sanitarie o Parere igienico sanitario;
- Copia del contratto stipulato con la discarica autorizzata nella quale recapitare o smaltire i materiali inerti che verranno prodotti per l'esecuzione delle opere secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. n° 152 del 3/04/2006;
- Elaborato con la determinazione degli eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- Versamenti effettuati relativi agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, o, nel caso si intenda avvalersi della rateizzazione: fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.
- Copia fotostatica del documento di riconoscimento del richiedente, del tecnico progettista, D.L.e dell'impresa esecutrice;

3. Nella denuncia di inizio attività dovrà essere espressamente indicato:
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del Direttore dei lavori con dichiarazione di accettazione;
- l'impresa alla quale si intendono affidare i lavori con allegato il certificato di regolarità contributiva D.U.R.C, o, nel caso di lavori da eseguire in economia, il soggetto responsabile del cantiere;.

4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela, seppure richiesto dall'interessato, non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. Il Responsabile del Settore competente, ove entro il termine indicato al precedente comma 1 sia stata riscontrata l'assenza di una o più delle prescritte condizioni, dovrà notificare all'interessato l'ordine, con adeguata motivazione, di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione da parte del professionista abilitato, informare l'Autorità giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza. E', comunque, fatta salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di Inizio Attività, con le modifiche e/o le integrazioni necessarie per renderla conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

7. L'esecuzione delle opere per le quali si esercita la Denuncia di Inizio Attività è soggetta alla medesima disciplina dettata per le opere sottoposte a Concessione o Autorizzazione Edilizia.

8. Il termine massimo di validità della D.I.A. è di **anni tre**, con l'obbligo di notificare al Comune la data di ultimazione dei lavori. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata dell'intervento necessita di una nuova D.I.A.

9. Ultimato l'intervento, l'interessato dovrà presentare al Comune un certificato di collaudo finale, redatto e debitamente sottoscritto dal progettista o da altro tecnico abilitato, all'uopo incaricato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classa mento.

CAPO VII
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)

Art. 53
Interventi eseguibili mediante Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

A. Oggetto e ambito di applicazione della S.C.I.A.

1. Con l'entrata in vigore del c.d. Decreto Sviluppo, convertito in legge n°106/2011, è stata acclarata l'applicabilità della "Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)" anche nel campo dell'edilizia privata e detto nuovo titolo abilitativo trova applicazione anche nella Regione Siciliana in quanto recepito dall'art. 6 della L.R. 5/2011 "*Trovano applicazione nella Regione le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni*".

2. Il comma 1 del citato art. 19 della L. 241/1990 prevede: che "*Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, ….. è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal*

gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria".

3. Nei casi in cui l'intervento ricade in zona sottoposta a vincolo la SCIA potrà essere presentata una volta acquisito l'assenso con allegazione alla segnalazione certificata dell'atto di assenso dell'ente competente alla relativa tutela.

4. La S.C.I.A. consente di iniziare i lavori lo stesso giorno della sua presentazione e potrà essere utilizzata per tutti gli interventi edilizi che non sono soggetti al rilascio della concessione edilizia ovvero della cosiddetta superDIA.

B. Interventi esclusi

Risultano esclusi dalla procedura SCIA, i seguenti tipi di intervento:

- edilizia libera, come manutenzioni ordinarie, eliminazione di barriere architettoniche senza alterare la sagoma degli edifici, opere temporanee per ricerca nel sottosuolo, movimenti di terra per l'esercizio dell'attività agricola, serre mobili;
- interventi soggetti a comunicazione, come manutenzioni straordinarie su parti non strutturali degli edifici, pavimentazione di spazi esterni, installazione di pannelli solari, realizzazione di aree ludiche e arredo di aree pertinenziali;

La SCIA **non** opera nei casi previsti dall'articolo 22 comma 3 del Dpr 380/2001, che indica gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire che possono essere realizzati alternativamente con Dia. Rientrano in questo caso:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

C. Interventi eseguibili mediante S.C.I.A.

Di seguito si riporta un elenco non esaustivo degli interventi per i quali potrà essere presentata la S.C.I.A.;

- manutenzione straordinaria che incide su parti strutturali o se comporta la modifica della destinazione d'uso;
- restauro e risanamento conservativo come consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi costitutivi, inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari per l'utilizzo dell'immobile;
- ristrutturazione edilizia, nella quale rientrano anche le demolizioni e ricostruzioni con stessa volumetria e sagoma;
- varianti alla concessione edilizia per opere che non incidono su parametri urbanistici e volumetrie, non modificano destinazione d'uso e categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni del permesso di costruire;
- eliminazione di barriere architettoniche che incidono sulla sagoma dell'edificio;

- movimenti di terra non legati ad attività agricole;
- installazione di pannelli solari/fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare anche all'interno dei centri storici;

D. Discilpina della S.C.I.A.

1. Il proprietario o chiunque ne abbia titolo deve presentare la S.C.I.A. compilando l'apposito modulo in una autodichiarazione, accompagnata dalle attestazioni e asseverazioni da parte di un professionista abilitato, anche per raccomandata con avviso di ricevimento. Tali attestazioni e asseverazioni dovranno essere corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le successive verifiche di competenza dell'amministrazione.

2. Alla Segnalazione certificata di inizio attività vanno allegati:
- relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento;
- copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente legittima disponibilità dell'immobile;
- rappresentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento;
- Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione dell'ubicazione dell'immobile;
- Stralcio del vigente PRG con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elaborati grafici, piante-prospetti-sezioni, relativi allo stato attuale, comparazione e di progetto dell'intervento;
- Conteggi plano volumetrici;
- schema dell'impianto di fognatura di acque bianche e nere con relativa richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- Progetto degli impianti, ai sensi del D.M. n. 37/2008 o dichiarazione sostitutiva;
- Progetto degli impianti termici corredato da relazione tecnica ai sensi del D.lgs n. 192/2005;
- documentazione relativa al consumo energetico;
- nulla osta del Comando Provinciale VV.FF. ai fini del certificato di prevenzione incendi, per le attività elencate del d.m. 16 febbraio 1982;
- atto di vincolo pertinenziale per i parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989 e s.m.i.;
- autorizzazione o Nulla-Osta degli Enti preposti alla tutela di vincoli: Sismico, Idrogeologico, Paesaggistico, boschivo, SIC, Archeologico, etc.;
- modello ISTAT debitamente compilato e firmato;
- progetto di accessibilità o adattabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della legge 13/1989 e d.m. 236/1989, e/o dichiarazione e relazione asseverata da tecnico libero professionista abilitato;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 con indicazione del nuovo intervento;
- Dichiarazione del progettista di conformità alle norme igienico sanitarie o Parere igienico sanitario;
- Copia del contratto stipulato con la discarica autorizzata nella quale recapitare o smaltire i materiali inerti che verranno prodotti per l'esecuzione delle opere secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. n° 152 del 3/04/2006;
- Elaborato con la determinazione degli eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- Versamenti effettuati relativi agli eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, o, nel caso si intenda avvalersi della rateizzazione: fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione;
- Dichiarazione di accettazione della D.L. rilasciata del Direttore dei Lavori;
- Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. dell'impresa esecutrice dei lavori;
- Atto di accettazione, da parte del gestore della discarica, dei rifiuti inerti provenienti dai lavori
- Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- Dichiarazione del Responsabile dei Lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- Copia fotostatica del documento di riconoscimento del richiedente, del tecnico progettista, D.L.e dell'impresa esecutrice;

2. La S.C.I.A. consente di iniziare i lavori lo stesso giorno della sua presentazione.

3. A seguito della segnalazione certificata di inizio attività l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del comune avvia un procedimento con oggetto la verifica della sussistenza in capo al richiedente dei presupposti e dei requisiti di legge attraverso un esame delle relazioni tecniche e delle autocertificazioni presentate dal privato, alla luce degli elementi richiesti dalle leggi di settore.

4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti della segnalazione certificata di inizio attività, nel termine di ***trenta*** (30) giorni dal ricevimento della segnalazione certificata di inizio attività, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

5. Decorso il termine dei ***trenta*** (30) giorni per l'adozione dei provvedimenti di cui al precedente punto all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

6. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

7. Restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e dalle leggi regionali.

9. Ultimato l'intervento, entro 15 giorni dall'ultimazione l'interessato dovrà deve presentare domanda di agibilità di all'art. 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

TITOLO III
NORME PROCEDURALI DURANTE LA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 54
Richiesta e consegne di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario almeno 30 giorni prima della data prevista dell'inizio dei lavori, 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.

2. 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.

3. 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.

4. Trascorso il termine per l'effettuazione della verifica di cui al comma 3, i lavori possono essere iniziati.

5. 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. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica, così come precitato all'art. 55 del presente regolamento.

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

Art. 55
Inizio dei lavori

1. Il titolare di Concessione o Autorizzazione Edilizia deve comunicare per iscritto al Responsabile del Settore Urbanistica del Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata.

2. Nella comunicazione occorre allegare eventuale copia dell'Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, 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, del Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Trapani, ove occorra, nonché dell'eventuale nulla-osta al vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, ove previsti dalle legislazioni vigenti.

3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere, altresì, allegate:

- le comunicazioni di nomina e di accettazione del Direttore dei lavori;
- la nomina e l'accettazione del costruttore con allegato il certificato di regolarità contributiva D.U.R.C.
- Copia del contratto stipulato con la discarica autorizzata nella quale recapitare o smaltire i materiali inerti che verranno prodotti per l'esecuzione delle opere secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. n° 152 del 3/04/2006

Art. 56
Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

1. Le opere e i cantieri sono soggetti al controllo da parte degli Uffici Tecnici comunali e del Comando della Polizia Municipale, da esercitarsi in qualsiasi momento per verificare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alla Concessione, all'Autorizzazione o alla Comunicazione asseverata, o DIA, nonché alle norme vigenti in materia di costruzione.

2. A tal uopo la Concessione, l'Autorizzazione e/o la Comunicazione, ed i disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione comunale, ovvero la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti, a disposizione dei suddetti funzionari incaricati alle verifiche, sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile dagli spazi pubblici, delle dimensioni minime di cm. 100 x 70, con l'indicazione chiaramente leggibile dell'opera, degli estremi della Concessione o dell'Autorizzazione rilasciata, o della comunicazione asseverata, o DIA del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere, così come indicato al successivo art. 62..

4. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, definite dall'art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 2 e seguenti della L.r. 37/85.

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

6. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso al Sindaco, secondo le modalità previste al successivo art. 141.

Art. 57
Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro

1. Il costruttore e gli operatori del cantiere in genere, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per illuminazione stradale e gestiti dal costruttore che ne è responsabile.

3. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per la sicurezza dei cittadini portatori di handicap e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte di cittadini portatori di disabilità motoria.

4. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente diritto deve presentare al Sindaco separata domanda di concessione temporanea del suolo per la durata dei lavori, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La Concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo.

5. I Tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la inosservanza di norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo della pubblica incolumità.

6. Le recinzioni dei cantieri, anche sotto forma di palizzata lignea continua, devono rispondere, oltre ai requisiti di ordine e igiene, anche a caratteristiche di adeguato decoro e arredo urbano, sia pure provvisorio. A tal fine è consentito realizzare, anche con l'uso di appositi teli di protezione, il trattamento delle superfici verticali con apposite opere di tinteggiatura mimetica o decorazioni parietali (come murales e simili)

Art. 58
Varianti in corso d'opera

1. 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.

2. 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,nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni*.", 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

3. 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 eventuale parere da parte del capo settore Urbanistica.

Art. 59
Lavori non ultimati in termine utile

1. 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.

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

CAPO II
NORME PARTICOLARI
- DISCIPLINA DEI CANTIERI

Art. 60
Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile dalle e le indicazioni da riportare meglio specificate al successivo articolo 62.
La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

6. 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).

7. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 61
Norme particolari per i cantieri edilizi

1. La ditta appaltatrice e gli incaricati dovranno applicare le norme in materia di sicurezza per conseguire una tutela antinfortunistica dei lavoratori.

2. Prima dell'apertura del cantiere risulta indispensabile la redazione di un Piano di sicurezza per assicurare la corretta funzionalità dei macchinari e delle attrezzature, nel rispetto delle normative vigenti.

3. I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica e di combustibili, dei macchinari e della prevenzione incendi.
Si richiamano espressamente:

a) l'obbligo, a termini di legge, della denuncia al Sindaco di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, etnologico, archeologico, storico e artistico; analoga denuncia va fatta in caso di reperimento di ossa umane;
b) la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

4. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria ove possibile.

5. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a ml. 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. 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 contengano.

6. Dovranno inoltre essere adottate tutte le disposizioni previste dal D. M. 7.1.1956 n. 164 e successive modifiche ed integrazioni, relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

7. Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione nei casi previsti al successivo art. 62 del presente regolamento.

Art. 62
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro, prima dell'inizio dei lavori, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella di dimensioni non inferiori a cm. 100 x 70, chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- dati identificativi del committente titolare della concessione, o dell'Autorizzazione rilasciata, o della comunicazione asseverata o DIA, ed eventualmente, dell'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- dati identificativi del geologo e dei tecnici progettisti delle strutture e degli impianti;
- dati identificativi del Direttore dei Lavori e del responsabile di cantiere:;
- dati identificativi del responsabile del Piano di Sicurezza;
- dati identificativi dell'assistente ai lavori;
- generalità dell'impresa assuntrice dei lavori e/o delle imprese che si occupano della realizzazione degli impianti, o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- numero e data della concessione edilizia, autorizzazione, comunicazione asseverata o DIA;
- estremi dell'autorizzazione o della denuncia dell'avvenuto deposito dei calcoli delle strutture al Genio Civile ai sensi della Legge n. 64/74;
- importo ed estremi del finanziamento concesso;
- data di inizio e fine dei lavori
- una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

3. Lo spazio pubblico occupato dal cantiere dovrà essere adeguatamente recintato.

4. Le recinzioni dei cantieri ed i ponteggi dovranno essere dotate in ogni angolo di adeguata illuminazione, ovvero di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

5. Nel caso in cui l'installazione del cantiere comporti l'oscuramento e la temporanea sospensione della pubblica illuminazione l'impresa dovrà provvedere ad illuminare lo spazio pubblico concordando la soluzione con il settore Manutenzione.

6. Le recinzioni dovranno avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

7. Nel caso di lavori da effettuarsi nel **centro storico** al fine di salvaguardare l'aspetto estetico della città è obbligatorio utilizzare per la bardatura del primo tratto di ponteggio elementi in tavole di legno o una serie di pannelli prefabbricati. Anche in questo caso è obbligatorio realizzare, anche con l'uso di appositi teli di protezione, il trattamento delle superfici verticali con apposite opere di tinteggiatura mimetica o decorazioni parietali (come murales e simili i cui soggetti siano confacenti con la natura storico culturale dell'ambiente urbano).

8. 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.

9. 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 dovrà essere realizzato secondo quanto riportato al precedente art. 61 punto 5 del presente regolamento.

Art. 63
Contenimento Emissione di rumore

1. Al fine di contenere il disturbo provocato dal rumore prodotto dal cantiere le varie fasi di lavorazione, in virtù della normativa (D.P.R. 1 marzo 1991; Legge n. 447/95) ed al fine di ottenere l'autorizzazione in deroga al superamento dei limiti della stessa, tutte le ditte appaltatrici dovranno inoltrare la richiesta di autorizzazione al superamento di detti limiti.

2. In allegato a tale richiesta dovrà essere presentato un progetto contenente illustrazione delle misure che si intendono adottare per ridurre l'emissione di rumore durante l'attività di cantiere.

3. In particolare si consiglia:

- la predisposizione, nelle vicinanze delle macchine operatrici, di pannelli fonoassorbenti, o, qualora fosse possibile, di incapsulare le stesse:
- di evitare dalle ore 13,00 alle ore 15,00 l'utilizzo di tutte le macchine operatrici, comprese attrezzature quali martelli pneumatici, frullini, etc.;

4. L'autorizzazione al superamento dei limiti potrà contenere particolari prescrizioni relative alle ubicazioni, agli orari ed altri accorgimenti ritenuti necessari.

Art. 64
Orario di lavoro

1. L'orario giornaliero di apertura del cantiere prevede un massimo di 12 ore, dalle ore 7,00 alle ore 19,00 per un totale di 5 giorni lavorativi alla settimana, dal lunedì al venerdì.

2. In particolare le fasce orarie comprese tra le 7,00 e le 8,00 del mattino e le 17,00 e le 19,00 della sera possono essere utilizzate per l'organizzazione del cantiere e per tutte quelle eventuali operazioni che non siano connesse in alcun modo ad attività rumorose.

3. Relativamente a quei lavori comportanti un livello di rumorosità particolarmente elevato (vedi art. 63), è consigliato escludere la loro realizzazione nelle prime ore pomeridiane.

Art. 65
Accesso al cantiere con mezzi pesanti

1. Ogni qualvolta sia prevista la presenza in cantiere di mezzi pesanti e tali da causare intralcio alla pubblica circolazione, il responsabile del cantiere è tenuto ad informare, con il necessario anticipo, l'Ufficio di competenza (Comando dei Vigili Urbani), al fine di identificare una viabilità alternativa temporanea, o quantomeno di assicurare la regolazione del traffico.

2. Lo stesso responsabile dovrà fornire apposita cartellonistica, eventualmente da concordare con l'Ufficio di cui sopra, che potrà richiedere, ove necessario, anche del personale che collabori per lo smaltimento del traffico.

3. Nel centro storico, qualora necessiti l'accesso di mezzi "pesanti" di dimensioni compatibili con le ridotte sezioni stradali, oltre a quanto riportato nei punti precedenti, l'accesso di detti mezzi potrà avvenire solamente tra le ore 7,00 e le ore 16,00.

Art. 66
Ponti e scale di servizio

1. 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.

2. 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.

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione Comunale.

4. 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. 67
Scarico materiali di Demolizione Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. Durante l'esecuzione dei lavori è 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 raccolti e trasportati a terra tramite scivolamento all'interno di condotti chiusi, di norma non piazzati di fronte alle attività commerciali.

2. A terra dovranno essere predisposti spazi appositi in cui i materiali di risulta saranno ammucchiati, per poi essere portati alla discarica autorizzata.

3. Il materiale opportunamente selezionato e nel caso in cui si tratti di inerti, dovrà essere trasportato a discarica regolarmente autorizzata per la specifica categoria, o preferibilmente provvedere al relativo riciclaggio.

4. Al fine di fornire una corretta e necessaria documentazione sui dati tipologici e quantitativi del materiale di risulta di cui sopra, il responsabile del cantiere deve garantire la compilazione delle apposite schede di cui alla specifica normativa di settore.

5. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

6. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

7. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere effettuato con frequenza elevata, in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, al fine di assicurare più possibile la pulizia del cantiere e delle strade adiacenti allo stesso, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

8. 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. 68
Rimozioni delle recinzioni

1. L'impresa appaltatrice ha l'obbligo di conservare la pavimentazione stradale nello stato in cui si trova al momento della concessione del suolo pubblico.

2. Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento, nello stato previgente ai lavori.

3. Trascorsi trenta giorni dall'ultimazione dei lavori senza che sia stato restituito il suolo pubblico nello stato previgente, dopo formale diffida, si procederà d'ufficio con spese a carico della ditta appaltatrice..

Art. 69
Responsabilità degli esecutori di opere

1. 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.

2. 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.

TITOLO IV
NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I
ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Art. 70
Ultimazione dei lavori - Comunicazione

1. Nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di Concessione o Autorizzazione Edilizia, salvo richiesta di nuova Concessione o Autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Responsabile del Settore Urbanistica del comune la **fine dei lavori**, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno debitamente firmata dal titolare della Concessione o Autorizzazione e dal direttore dei lavori.

2. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11 del D. M. 14.6.1989 n. 236.

Art. 71
Scheda tecnica delle opere edilizie

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una "Scheda Tecnica", articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti di competenza comunale afferenti l'immobile stesso. La "Scheda Tecnica" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.

2. La “Scheda Tecnica” deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, attestante che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate. A tale fine il Regolamento Edilizio indica modalità e forme per la redazione di dette attestazioni e gli elaborati da presentare unitamente ad esse ed alla Scheda Tecnica.

3. La Scheda Tecnica ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia di cui all'art. 73 del presente Regolamento.

4. La Scheda Tecnica può essere depositata incompleta dei dati relativi a quei requisiti il cui controllo è legato alla stagionalità ed all'uso; per tali requisiti la scheda è completata dal professionista incaricato entro 12 mesi dalla data del primitivo deposito.

5. Copia della Scheda Tecnica è conservata a cura del Comune ed è rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costituzione su di essa di diritti reali di godimento.

6. I dati contenuti nella Scheda Tecnica sono definiti tenendo conto anche della necessità di porre la base di una anagrafe qualitativa del patrimonio edilizio, come parte di un più ampio sistema informativo territoriale.

7. Sulla Scheda Tecnica il Comune svolge le opportune verifiche formali.

8. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo non sono tenuti all'obbligo della compilazione della Scheda Tecnica, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

9. Analogamente sarà redatta una Scheda Tecnica per le lottizzazioni approvate di cui al successivo capo I, titolo VII art. 172.

10. Lo schema della Scheda Tecnica delle opere edilizie viene predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 72
Verifica di conformità alla Concessione o Autorizzazione edilizia

1. Il Dirigente del Settore del Comune, a seguito della comunicazione di fine lavori e della contestuale dichiarazione prevista dall'art. 70 verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita alla Concessione o Autorizzazione, avvalendosi degli uffici comunali, entro 45 giorni.

2. Il controllo prende in esame la documentazione dei progetti e l'opera eseguita, svolgendo tutte le verifiche che si ritengono opportune in ordine al rispetto dei requisiti del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione e in ordine alla rispondenza dell'opera alla previsioni di progetto e a quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia.

Art. 73
Certificato di Conformità Edilizia

1. Il Certificato di Conformità Edilizia, riferito alle destinazione d'uso, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il certificato di conformità contiene altresì:
   a) il resoconto ed il sommario di tutti i documenti emessi dal Comune;
   b) la sintesi delle problematiche più importanti emerse durante l'attività di controllo;
   c) la riproposizione di eventuali riserve sull'opera non avviate a soluzione;

3. Il Certificato di Conformità Edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla-osta sanitario.

4. Il Certificato di Conformità Edilizia è rilasciato dal Dirigente del Settore agli aventi titolo entro 60 giorni dalla presentazione della Scheda Tecnica richiesta e dopo l'espletamento della verifica prevista dall'art. 72. Qualora non si proceda a tale verifica entro il termine perentorio previsto, il certificato è rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato.

5. Il Certificato di Conformità Edilizia si intende rilasciato ove, entro ***sessanta*** (60) giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.

6. Alla richiesta di cui al comma 5 deve essere allegata la dichiarazione di cui all'art. 70 a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

7. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 5 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

8. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 7, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

9. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio del Certificato, il Responsabile del Settore Urbanistica provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 5, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

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

CAPO II
AUTORIZZAZIONI D'USO

Art. 74
Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Responsabile del Settore Urbanistica.

2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale o artigianale; la abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.

3. Il titolare della Concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta bollata, a lavori ultimati, il certificato di agibilità e/o abitabilità. A tal uopo deve allegare all'istanza i seguenti documenti:

a) 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 ai sensi dell'art. 3 comma 2° L.R. n.17/94 (vedi art. 24-25 del DPR n. 380/2001 T.U.E.)
b) certificato di collaudo statico redatto da un tecnico estraneo alla Direzione dei lavori;
c) attestato dell'avvenuto deposito del collaudo statico presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 7 della L. 1806/71, limitatamente alle opere in conglomerato cementizio e a strutture metalliche, salvo le eccezioni previste dalla stessa legge;
d) certificato di conformità delle strutture rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della Legge 2.2.1974 n. 64;
e) certificazione catastale e planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio;
f) certificato dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dal titolo;
g) nulla-osta dei VV. FF. ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale,oppure riscaldamento centralizzato;
h) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsti ai sensi della Legge 5.3.1990, n. 46 e s.m.i.;
i) relazione idrogeologica ambientale a firma di un Geologo nel caso di edifici realizzati in zona non provvista di fognatura;
j) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;

4. Il rilascio dell'agibilità e/o abitabilità è subordinato alle seguenti condizioni:

a) che sia stata rilasciata regolare Concessione o Autorizzazione Edilizia per i lavori eseguiti;
b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato, secondo la verifica di conformità di cui all'art. 72 o al relativo certificato di cui all'art. 73;
c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte nella Concessione o Autorizzazione Edilizia;
d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti di essa, sia dell'ambiente esterno circostante;
f) che siano state rispettate le norme espresse dal P.R.G., nonché dal presente Regolamento Edilizio.

5. Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio tecnico comunale e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

6. Il titolare della Concessione o Autorizzazione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

7. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Dirigente del Settore entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti.

8. Il Certificato di abitabilità o di agibilità si intende rilasciato ove, entro sessanta (60) giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione (art.3 comma 1° L.R. n.17/94).

9. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro trenta (30) 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).

10. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 8, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta (90) giorni dalla data di ricevimento della richiesta (art.3 comma 4° L.R. n.17/94);.

11. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, il Responsabile del Settore provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 8 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. 75
Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità
Sgombero

1. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario o per richiesta del Medico Provinciale, su verifica dell'Ufficio tecnico comunale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e/o statiche e ordinarne lo sgombero.

CAPO III
DESTINAZIONI D'USO E VARIANTI

Art. 76
Vincolo di destinazione

1. Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione Edilizia per essi rilasciato.

2. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di nuove Concessioni o Autorizzazioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

Art. 77
Destinazioni d'uso

1. Il PRG, raggruppa i diversi usi del territorio in Tre principali categorie funzionali definite nelle Norme Tecniche di Attuazione, distinte in otto classi di attività, che costituiscono le destinazioni d'uso previste nelle varie zone del territorio comunale.
2. Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate Tre distinte categorie funzionali:

a) residenziale;

b) produttiva ;

c) commerciale - direzionale – turistica;

3. Rientrano nella **categoria a) Residenziale**:

Classe 1: Funzione abitativa:

1 - abitazioni

4. Rientrano nella **categoria b) Produttiva**:

Classe 2: Attività artigiane e di servizio

1 - artigianato di servizio alle persone
2 - artigianato di servizio non alle persone
3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto
4 - manutenzione e riparazione di veicoli
5 - autotrasportatori

Classe 3: Attività industriali

1 - attività artigiana di assemblaggio
2 - attività artigiana di produzione
3 - attività artigiana laboratoriale molesta
4 - zootecnia di tipo industriale
5 - impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione agricola

Classe 4: Attività agricole

1 – coltivazione estensiva o intensiva
2 – zootecnia
3 - residenza rurale
4 - fabbricati di servizio

5. Rientrano nella **categoria c) commerciale - direzionale – turistica**:

Classe 5: Attività commerciali

1 – commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150
2 – commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq
3 – grande distribuzione con Sv a partire da mq. 1001
4 – esercizi pubblici
5 – commercio all'ingrosso e magazzini coperti
6 – depositi all'aperto

Classe 6: Attività terziarie

1 – attività direzionali, finanziarie e assicurative
2 – erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
3 – istituzioni pubbliche

Classe 7: Attività di servizio

1 – strutture per l'istruzione
2 – strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
3 – attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 – attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
5 – strutture sanitarie
6 – strutture religiose
7 – cimiteri
8 – impianti tecnologici
10 - parcheggi scoperti
11 - autorimesse e garages
12 - autonoleggi
13 – attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee
14 – autostazioni
15 – deposito per movimentazione merci
16 - stazione ferroviaria

Classe 8: Attività ricettive

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo
2 – campeggi
3 – agriturismo
4 – Turismo rurale

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

7. 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 commerciale così come definita dal D.P.R.S. 11.07.2000) 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

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

13. 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..)

14. 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 non superiore a mq. 1.000 - esclusi le superfici destinate ad esposizione e deposito - a condizione che siano dotati di parcheggi pertinenziali direttamente accessibili da parte della clientela in misura pari a mq. 1 per ogni metro quadrato di superficie di vendita (rif. L.R. n° 28 del 22.12.1999 e D.P.R.S. 11.07.2000);
b) le 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 parcheggi propri ed autonomi proporzionati alle dimensioni dell'attività (1/10 della volumetria);
c) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

17. Le attività di cui al punto a) sono ammesse nelle zone di espansione e completamento dello strumento urbanistico a condizione che siano dotate dei parcheggi pertinenziali nella misura di legge, ovvero attraverso un'apposita individuazione di destinazione d'uso nelle tavole del P.R.G. che ne specifichi la localizzazione.

18. Per procedere alla variazione d'uso dei fabbricati e delle unità immobiliari, quando questo sia consentito 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. 78
Variazione della destinazione d'uso

1. Sono interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, al 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.

2. 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.

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

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

5. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle ex 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. (edifici di pregio storico) può essere autorizzata o concessa sentito il parere delle competenti autorità Regionali e Statali.

6. 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.

7. Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 2 dell'art. 77 del presente regolamento.

8. Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione al Sindaco, fermo restando gli eventuali contributi di cui agli artt. 5 e 6 della L. 10/77.

9. Il Responsabile del Settore Urbanistica, in caso di comunicazione di cambio di utilizzo, potrà predisporre ove dovuti opportuni accertamenti.

10. Le variazioni della destinazione d'uso di cui al presente articolo, si distinguono quindi in:

- *modifiche di destinazione d'uso:* nel caso che la variazione di destinazione comporti il passaggio dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 2 dell'art. 77 del presente regolamento;
- *cambio di utilizzo:* quando la variazione destinazione venga attuata, senza la esecuzione di opere edilizie, all'interno della stessa categoria funzionale di cui al comma 2 dell'art. 77 del presente regolamento;

11. Le modifiche della destinazione d'uso e il cambio di utilizzo come sopra definiti sono soggetti a:

a) *Concessione Edilizia* - quando la modifica di destinazione d'uso comporta il passaggio dall'uno all'altra delle Tre categorie di cui al comma 2 dell'art. 77 del presente regolamento con l'esecuzione di opere edili di ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali;
b) *Autorizzazione Edilizia* - Quando la modifica di destinazione d'uso viene attuata anche senza opere ma comporta il passaggio dall'uno all'altra delle Tre categorie di cui al comma 2 dell'art. 77 del presente regolamento, e quando il nuovo uso, rispetto all'esistente, comporta un incremento del contributo di concessione ovvero, un incremento della superficie destinata a parcheggi;
c) *Comunicazione* - quando il cambio di utilizzo viene attuato senza la esecuzione di opere edilizie all'interno della stessa categoria funzionale di cui al comma 2 dell'art. 77 del presente regolamento;

11. È richiesta la disponibilità delle quote di parcheggio prescritte per l'uso di nuovo insediamento, rispettando i parametri relativi agli interventi di nuova costruzione.

12. Nel caso di una dimostrata impossibilità realizzativa della quota di parcheggi, è prevista la possibilità della monetizzazione secondo i criteri da definirsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

13. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiere e di ristorazione

ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-santarie nonché di sicurezza.

14. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

15. La destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.

TITOLO V
REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI.
PRESCRIZIONI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I
NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 79
Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 155 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. 155, 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. 155 come "chiostrina" 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. 80
Aggetti - sporgenze

1. 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.

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

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

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

5. 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, salvo che tale previsione sia ammessa dai piani attuativi, dagli schemi guida e dalle norme disegnate.

Art. 81
Balconi e Pensiline

1. 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.

2. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

4. 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.

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

Art. 82
Bow-windows

1. Per bow-window s'intende l'aggetto di parte della facciata anche se a pareti vetrate o con alcuni lati chiusi oltre il piano verticale di essa, sono ammessi soltanto alle seguenti condizioni:

a) che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza superiore o uguale a m. 12;
b) che lo sporto non sia superiore a mt. 1,50, e che non sporga oltre l'eventuale sottostante marciapiede;
c) che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
d) che non sia al piano terra;

2. I bow-window non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00.

3. 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.

CAPO II
CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

Art. 83
Campionature

1. E' facoltà dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia 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.

2. 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. 84
Aspetto e manutenzione degli edifici

1. 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.

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

3. 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.

4. Le opere di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture), il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia riguardanti le fronti dei

fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

5. 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.

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

6. Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma mediante diffida e intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo consentito (non superiore a mesi tre) per l'esecuzione dei lavori, decorso il quale i lavori necessari saranno eseguiti eseguiti d'ufficio.

7. Per il recupero delle spese si applicano le disposizione di legge vigente.

Art. 85
Numero civico dell'edificio - Tabelle stradali - Indicatori viari e segnali turistici

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

2. Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. nonché di, indicatori viari e segnali turistici.

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

4. 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.

5. 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.

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

7. Il numero civico deve essere collocato 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.

8. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

9. 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.

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

Art. 86
Fili telefonici, elettrici e antenne

1. I cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici e in generale le tubazioni dei servizi a rete e le relative attrezzature di sostegno, non possono essere realizzati per via aerea o sulle facciate degli edifici prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico.

2. Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici ed elettrici.

3. 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.

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

5. Le Antenne radio e televisive non devono essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico; fanno eccezione le tipologie di case isolate.

6. Negli edifici condominiali o assimilabili è fatto obbligo dell'istallazione dell'antenna centralizzata.

Art. 87
Infissi e serramenti

1. 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 ml. 2,50 dal piano di marciapiede.

2. 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.

3. 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.

4. Nelle zona "A" (centro storico), nelle zone: "A_2" "A_3" ed "A_4", nelle zone agricole e nelle zone sottoposte a vincoli di tutela paesaggistica e ambientale, è fatto divieto di utilizzare infissi in alluminio anodizzati, in materie plastiche e simili.

Art. 88
Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

1. Le recinzioni delle aree scoperte, dei parchi e giardini, nonché delle zone private interposte e le aree non ancora edificate tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da questi

visibili, devono avere l'altezza minima di ml. 2,50 e massima di ml. 3,00 salvo diverse disposizioni di P.R.G. e comunque in conformità a quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

2. Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

3. Le recinzioni non debbono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

4. I cortili saranno rifiniti con pavimentazioni di carattere permanente.

5. I percorsi di transito, di larghezza non inferiore a ml. 1,00, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdrucciolevole, senza discontinuità planimetriche e altimetriche.

CAPO III
ARREDO URBANO

Art. 89
Sistemazione di marciapiedi muretti e ringhiere

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

2. 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.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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. 90
Insegne - Mostre - Vetrine - Fioriere

1. La posizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe e negozi, fioriere, inferriate, cartelli anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggere all'esterno degli edifici, è subordinato all'Autorizzazione comunale.

2. Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio e devono inserirsi in questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e del contesto.

3. Gli aggetti non debbono oltrepassare cm. 10 dall'allineamento verticale del muro.

4. Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc....) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio e le eventuali vetrine mobili ricavate nei vani porta potranno , in posizione aperta, aggettare dal filo del paramento murario dell'edificio per un aggetto massimo di cm. 10, sempre che ciò non costituisca impedimento alla circolazione carrabile e pedonale, e limitatamente agli orari di apertura delle attività produttive.

2. 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.

3. Non sono ammesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

Art. 91
Tende parasole aggettanti nello spazio pubblico

1. L'apposizione a porte e finestre di tende parasole aggettanti nello spazio pubblico possono essere autorizzate dall'Amministrazione quando non arrecano nocumento al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, con l'osservanza delle condizioni che saranno ritenute opportune caso per caso.

2. Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, a meno che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

3. L'aggetto delle tende parasole, nelle strade fornite di marciapiedi dovrà di norma distanziarsi almeno di 50 cm. dal ciglio del marciapiede.

4. Le tende parasole, le loro appendici ed i meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a ml. 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.

5. Per immobili di interesse storico, artistico, archeologico, il rilascio è subordinato al nulla-osta della Sovrintendenza ai BB.CC.AA.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato di conservazione e mantenute pulite.

Art. 92
Arredo dei posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 IV
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA

Art. 93
Manutenzione delle aree

1. 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.

2. 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

1. 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.

2. 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.

3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati, quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

4. L'abbattimento di alberi di alto fusto é soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

5. 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

1. I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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

1. 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

1. Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici, 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

1. E' vietato ai rispettivi proprietari di immobili di rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.

2. Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'autorità Comunale.

3. 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 V
ACCESSI E FRUIBILITÀ

Art. 99
Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

1. 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.

2. 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.

3. E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
   a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,50 m. e superiore a 6,50 m.;
   b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 12 m. (secondo Codice della strada), fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
   c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 1,00 m. e ancora la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1,00 m..

4. 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 4,00 m., per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

5. 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.

6. 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. 100
Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili

1. 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. 101
Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili: requisiti

1. 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;2.
c) 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.;
d) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;
e) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;
f) una piattaforme di distribuzione, di mt. 1,50 x 1,50, anche se servite dal solo ascensore;
g) 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;
h) 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.;
i) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti ad un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

CAPO VI
CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 102
Locali abitabili ad uso residenziale

1. Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

a) essere illuminati ed areati direttamente da spazi liberi esterni con una superficie finestrata apribile complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
b) avere una larghezza minima di ml. 2,00, una superficie abitabile minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,00;
c) avere altezza minima netta al finito non minore di ml. 2,70, tranne che per i piani ammezzati destinati a uffici;
d) l'altezza utile interna può essere ridotta a mt. 2,40 nei locali accessori (gabinetti, anti gabinetti spogliatoi, spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale);
e) i corridoi non devono avere larghezza minore di m. 1,00.
f) nel caso di vani prospettanti verso un terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno ml. 3,00 completamente libero da balconi, bow-windows ed altri aggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane;

Art. 103
Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale

1. I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:
a) avere altezza utile interna al finito non inferiore a mt. 3,20 (salvo i casi di restauro e di ristrutturazione, o per rispondere a specifiche norme di legge);
b) L'altezza media può essere ridotta a mt. 2,20, negli anti gabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione non residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone;
c) essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimenti salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

Art. 104
Mono locali

1. Il mono locale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 30,50. La zona cottura, deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 105
Bi-locali

1. Il bi-locale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore di mq. 40,00.

Art. 106
Cucine

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina con superficie non inferiore a mq. 5,00. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente soggiorno, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00.

Art. 107
Servizi Igienico - sanitari

1. Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno o doccia.

2. Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno ml. 1,00.

3. Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore minimo di cm. 10.

4. Per ulteriori requisiti igienici dei servizi igienico sanitari si rimanda a quanto prescritto all'art. 124 del presente Regolamento.

Art. 108
Scale e vani Ascensori

1. Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.

2. Gli edifici ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie lorda servita ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a ml. 1,20, quando le stesse servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

3. 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 adeguatamente dimensionati, a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime.

4. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici e consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

5. Nelle nuove abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di ml. 0,80, l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire anche attraverso i vani di abitazione.

6. Dai vani delle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.

7. È vietato costruire scale di legno quando queste servono più unità immobiliari. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, a due elevazioni.

8. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano specifiche disposizioni di legge più restrittive.

10. Le pareti del vano scala e degli ascensori al confine coi vani abitabili debbono avere uno spessore minimo di grezzo di cm. 30, se in muratura, e di cm. 20 se in cemento armato.

13. Eventuali ascensori in abitazioni private dovranno avere la cabina delle dimensioni minime interne di ml. 1,30 x 0,90 ed accessori adeguati alle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

12. Nelle abitazioni private dotate di ascensore i ripiani di arrivo dovranno avere la lunghezza minima di ml. 1,50.

14. Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e di Regolamento.

Art. 109
Piani interrati

1. 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.

2. 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.

2. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 110
Piani seminterrati

1. 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:

a) hanno una altezza netta non inferiore a m. 3,00, se adibiti ad abitazioni e uffici;
b) hanno una altezza utile netta non inferiore a 3,20 se adibiti ad laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, salvo diversa prescrizione di norme specifiche prescritte per ciascun destinazione;
c) la quota del soffitto sia in media m.1,20 più alta della quota del marciapiede;
d) esista una intercapedine praticabile con cunetta più bassa della quota del pavimento;
e) il pavimento posi su un vespaio aerato di idoneo spessore e sia isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario;
f) la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, al di sotto del piano di posa del vespaio. Tale circostanza dovrà essere certificata da un tecnico abilitato attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia,.

2. 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.

3. Nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a m. 2,40.

Art. 111
Piani terreni

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato dovranno essere rialzati di almeno 50 cm. sul livello della sistemazione esterna e debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario, o di un vespaio areato dell'altezza minima di almeno cm. 50. Lo spessore di detto rialzo non va computato ai fini della volumetria ammissibile.

2. L'altezza utile interna dei piani terreni adibiti ad abitazioni o uffici non dovrà essere inferiore a m. 3,00.

3. Nel caso di piani terrani con copertura a tetto inclinato, l'altezza minima della gronda non potrà essere inferiore a mt. 2,50 dal pavimento, l'altezza utile media deve essere di almeno m. 3,00 e l'altezza della linea di colmo non superiore a mt. 4,00 dal pavimento sottostante.

4. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,20, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

5. 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. 112
Piani rialzati e Piani ammezzati

1. I piani rialzati degli edifici residenziali, ad eccezione dei piani ammezzati di cui al punto 2., devono avere un'altezza minima dell'interpiano di m. 3,00 ed una altezza utile interna non inferiore a mt. 2,70.
2. I piani ammezzati possono essere destinati ad ufficio e devono avere una altezza minima dell'interpiano di m. 2,70 ed avere una altezza minima utile di m. 2,50.

Art. 113
Piani sottotetto - Mansarde

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza utile media 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.

2. Nei piani sottotetto e nelle mansarde, 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.

3. Le mansarde sono ubicate all'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.

4. Le mansarde e i sottotetti quando hanno le caratteristiche tali da potere essere utilizzate come locali abitabili, anche se nel progetto vengono indicati 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.

5. Nei locali sottotetto sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 18 della L.R. n° 4/2003 sul contenimento del consumo del suolo vedi art. 14 del presente Regolamento.

Art. 114
Soppalchi

1. Per soppalco si intende la superficie di calpestio aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale sottostante.

2. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

3. 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.

Art. 115
Coperture

1. In genere la coperture di un edificio può essere realizzata "a tetto" inclinato o a "terrazzo" piano.

2. La copertura **a tetto** inclinato dovrà essere realizzata con:
- manto delle copertura eseguito con tegole in cotto, piane o curve;
- struttura portante in legno o in ferro o in cemento armato.

3. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

4. I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a m. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro

tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 40 e dell'altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura;

5. Nelle coperture a tetto inclinato dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.

6. In caso di copertura **a terrazzo** piano, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 3% in modo da facilitare lo scolo della acque piovane. Il numero dei pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere munito in numero massimo di 1 per ogni 80 mq. di superficie.

Art. 116
Isolamento termico

1. I progetti per i quali si chiede la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione a costruire dovranno essere redatti con l'osservanza delle norme di cui alla L. 30.4.1976 n. 373 e s.m.i., nonché 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.

2. A tale scopo gli elaborati progettuali delle opere per i quali viene richiesta la Concessione o l'Autorizzazione edilizia dovranno essere corredati da una relazione esplicativa dell'impianto termico che s'intende realizzare nella quale dovrà essere effettuato il calcolo dell'isolamento termico, anche di massima, in applicazione delle leggi vigenti.

Art. 117
Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti non residenziali, deve essere prevista e realizzata una adeguata protezione contro i rumori.

2. Gli edifici di cui al punto 1 devono rispettare i requisiti acustici indicati nel successivo art. 133 del presente Regolamento.

Art. 118
Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

1. Ogni fabbricato, nelle zone servite dell'acquedotto comunale, deve essere provvisto obbligatoriamente di allaccio alla rete idrica comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dalle Autorità competenti. È fatto comunque divieto di prelevamento da pozzi di acqua ad uso potabile all'interno delle zone parzialmente o totalmente urbanizzate (zone A – B – C –D –F) del P.R.G. .

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

CAPO VII
NORME IGIENICHE

Art. 119
Requisiti di legge

1. 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.

2. In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito dai successivi articoli.

Art. 120
Distanze minime tra pareti finestrate

1. 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.

2. Nelle zone di espansione edilizia e di completamento 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.

3. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici previsti in piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumentriche.

4. 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. 121
Uso dei distacchi tra i fabbricati

1. 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. 122
Fabbricati in terreni con forte pendenza

1. 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. 80.

Art. 123
Terrazze

1. Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficiente per un pronto scarico delle acque piovane nel collettore comunale.

2. Il loro pavimento non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili, che abbiano accesso sulle terrazze stesse.

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

Art. 124
Servizi Igienico - sanitari

1. Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno o doccia.

2. 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.

3. Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo e vaso e bidet.

4. Tutte le botteghe e i pubblici servizi dovranno essere dotati almeno di un gabinetto con lavabo ed acqua corrente a servizio esclusivo della bottega o del pubblico esercizio, distinti per sesso.

5. Nei gabinetti per uffici, negozi, opifici e simili, dovrà essere collocato un bidet fisso ad acqua corrente, salvo le opportune modifiche e accorgimenti, nel caso sia previsto l'uso da parte dei disabili;

6. Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai locali igienici per mezzo di un corridoio o mediante antibagni.

7. Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno, non si potrà accedere dalle cucine.

8. I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione, salvo che non servano esclusivamente una camera da letto se muniti di antibagno e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.

9. Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno ml. 1,00.

10. Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore minimo di cm. 15.

11. Il pavimento e le pareti dei servizi igienici in contato con l'acqua dovranno essere rivestiti, fino all'altezza di almeno m.1,50, con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

12. I servizi igienici, ove illuminati e areati direttamente dall'esterno, dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a 0,80 mq. prospettanti su strade, cortili e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

13. Ove non direttamente areati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature di ventilazione forzata opportunamente dimensionati al fine di assicurare il ricambio di almeno 5 volumi l'ora.

14. I vasi igienici 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.

15. I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi o all'esterno purché rispecchino quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 84.

16. In tutti gli edifici collettivi ed in quelli pubblici o aperti al pubblico, almeno un gabinetto per piano dovrà essere conforme alle norme previste per l'uso da parte dei disabili, per dimensioni dell'ambiente e per disposizione degli apparecchi, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti può essere previsto un solo gabinetto, purché in prossimità di adeguato servizio di ascensore.

17. 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.

18. Per gli alberghi saranno osservate le disposizioni dell'art. 5 del regolamento del 25.05.1935, n.1102 e s.m.i.

Art. 125
Norme comuni a tutti i piani abitabili

1. 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.

2. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.

3. 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.

4. I vani abitabili debbono avere una larghezza minima di ml. 2,00, una superficie abitabile minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,00

5. 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.

6. Ogni alloggio deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14,00.

7. Ogni alloggio deve avere un bagno con tre pezzi sanitari e con una superficie abitabile non inferiore a mq. 2,50.

8. Il monolocale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 30,50.

9. Il bivano adibito ad abitazione deve avere una superficie minima di mq.40,00.

10. La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata per i locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti, o di trasformazione in strutture ricettive come case vacanze affittacamere etc.

11. 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.

12. L'altezza media può essere ridotta:

a) a 2,40 m., nei gabinetti e negli anti gabinetti, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale; degli edifici con destinazione residenziale;

b) a 2,20 m., nei gabinetti e negli anti gabinetti, nei disimpegni e nei locali non destinati alla permanenza di persone degli edifici con destinazione **non** residenziale;.

13. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

14. 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. 126
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

2. 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.

Art. 127
Acque piovane - grondaie e pluviali

1. Le acque delle coperture in genere devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda, sufficientemente ampi, per riceverle e condurle a capaci tubi pluviali verticali detti pluviali, dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico per le nuove costruzioni.

2. Sono esclusi dalle prescrizioni del precedente comma i sistemi di smaltimento di antica fattura e i cui terminali in genere sono costituiti da elementi lapidei, in cotto o simili in aggetto e con lo spandimento dell'acqua sul piano di strada. Essi devono essere considerati di interesse storico – artistico; pertanto tali sistemi di smaltimento sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo.

3. Nei casi di restauro o ristrutturazione conservativa del sistema di copertura di edifici nelle zone "A" e negli edifici o complessi edilizi di interesse storico - artistico, architettonico e ambientale, è consentita la collocazione ex-novo di tali elementi in aggetto, ancorché rifatti con gli stessi materiali (lapidei, cotto, ceramiche e simili).

4. Nei canali di gronda, come nei tubi pluviali, é assolutamente vietato immettere le acque luride.

5. 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.

6. 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.

7. I pluviali non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili.

8. 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 ultimi 3,00 m. finché l'Autorità Comunale non ne prescriverà l'incasso.

9. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.

10. 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.

11. 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. 128
Scarichi e coinvolgimento acque luride

1. 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.

2. I condotti di scarico saranno formati da tubi cilindrici di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con giunture ermetiche.

3. 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.

4. 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. 129
Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie

1. 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.

2. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

3. 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.

4. 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.

CAPO VIII
NORME TECNOLOGICHE

Art. 130
Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

1. 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.
2. 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.

3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.

4. 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.

5. 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.

6. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Art. 131
Requisiti termici e igrotermici

1. 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.

2. 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;
c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

3. Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

4. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi non inferiore a 17°C.

5. 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:

a) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;

b) 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.

6. Le parti opache delle pareti dagli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

7. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Art. 132
Requisiti illuminotecnici

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

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
c) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
e) gli spazi di cottura;
f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

3. 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"

4. 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.

5. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti sempre.

6. Le pareti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 133
Requisiti acustici

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

a) pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, etc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenza tra 100hz e 3000hz;

b) pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un assorbimento minimo di 30db. per frequenza tra 100hz e 3000hz;

c) pareti esterne di edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45db. , per le frequenze tra 100hz e 3000hz; per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta e un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno;

d) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

6. 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.

7. Gli orizzontamenti interni ai fabbricati destinati ad abitazione a più alloggi devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70db. per frequenze tra 100hz e 3000hz;

8. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve

superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.

9. Per tutti gli impianti tecnici che possano generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità e l'abitabilità dei locali, l'Ufficio tecnico dovrà collaudarne l'efficacia.

10. 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. (vedi DPCM 1 marzo 1991 – Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e DPCM 16 aprile 1999 n. 215 per i locali di pubblico spettacolo e pubblici esercizi).

Art. 134
Requisiti relativi alla purezza dell'aria

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

8. 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. 135
Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. 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 piani abitabili fuori terra;
   f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
   g) protezione dagli incendi.
2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
   a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
   b) distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
   c) espulsione dei gas combusti.

3. 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.

4. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
   a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
   b) i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 136
Requisiti relativi alla fruibilità

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non deve emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

4. Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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. 137
Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno.

2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

3. 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.1,00 dal livello del pavimento finito.

4. 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.

5. L'installazione di apparecchi a fiamma non é consentita nei locali ciechi.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

12. 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.

13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

CAPO IX
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 138
Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Comune.

2. L'autorizzazione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico potrà essere accordata dietro pagamento della relativa tassa, quando la stessa sia ritenuta non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene o incolumità.

3. L'atto autorizzatorio per l'occupazione temporanea del suolo pubblico verrà rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica a conclusione di una istruttoria che coinvolge, secondo le rispettive competenze, i Servizi Finanziari, il SUAP, i Lavori Pubblici, i servizi manutentivi, il Comando della Polizia Municipale.

4. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, 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.

5. Alle stesse condizioni e con le stesse procedure 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.

6. 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.

7. 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.

8. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica potrà, 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.

9. 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.

10. Nel caso di occupazione temporanea di suolo pubblico per l'installazione dei cantieri edili, vedasi quanto riportato al punto 4 dell'art. 57 del presente regolamento.

11. 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. 139
Rinvenimenti e scoperte

1. 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.

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

3. 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. 140
Uso di discariche e di acque bianche

1. 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.
2. 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.
3. 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 X
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 141
Lavori sul fronte stradale. - Interruzione dei lavori

1. 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.

2. 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.

3. 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. 142
Chiusura di aree edificabili

1. 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.

2. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

CAPO XI
NORME RELATIVE ALLA STABILITÁ E SICUREZZA DEI FABBRICATI

Art. 143
Norme generali di buona costruzione

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e/o modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.

2. Per le strutture in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso, debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge e i regolamenti vigenti all'atto della loro esecuzione. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.

3. Le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite con travi in legno e tavole sono ammesse purché conformi ai requisiti di legge, nonché al nulla osta del Comando dei VV. FF.

4. Sono ammesse altresì costruzioni in legno solo per mostre ed esposizioni temporanee, previo nulla osta del Comando dei VV. FF.

5. Le strutture e gli impianti elettrici dovranno corrispondere alle prescrizioni delle norme comunitarie di sicurezza così come recepiti dalla legislazione nazionale.

Art. 144
Norme di prevenzione antincendio

1. Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 7 Dicembre 1984 n. 818, e sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.

2. Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature, etc.) negli edifici adibiti a deposito di materiale combustibile e nei casi prescritti dall'autorità competente, dovranno essere adeguatamente protette contro il fuoco.

Art. 145
Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

1. 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. 146
Requisiti si stabilità delle costruzioni – Edifici pericolanti

1. 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.

2. 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 della Protezione Civile 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.

3. 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.

4. Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà a norma di legge d'Ufficio.

Art. 147
Scale e ascensori

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

2. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a ml. 1,20. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

2. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie.

3. Ai fini dello smaltimento dei fumi accidentalmente accumulati nelle gabbie di scala, queste qualora servano tre o più piani, dovranno essere sopralzate di almeno ml. 1,50 sopra la copertura ed avere, nelle pareti di sopralzo, finestre facilmente apribili e, se coperte da lucernai a vetri, questi dovranno essere retinati.

4. Ogni vano di scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade e con cortili aperti. Potranno essere adottate soluzione diverse qualora dette soluzioni abbiano ottenuto caso per caso l'approvazione del competente ufficio dei VV. FF.

Art. 148
Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono essere costituite da materiali idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente sigillate nei giunti e in modo che si possa provvedere alla loro pulitura. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali

isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.

2. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti.

3. È vietato inserire canne fumarie nei muri portanti in pietrame (art. 1, lettera a, L. 2.2.1974 n. 64; D.I. 16.1.1996; norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, parag. C. 9. 8. 1.).

4. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e con uffici privati o pubblici.

5. I condotti del fumo dovranno essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulitura. Gli sportelli dovranno essere distanti almeno ml. 10 da ogni struttura in legno, e a perfetta tenuta, e isolati tecnicamente dalle strutture adiacenti.

6. Le canne fumarie devono sporgere almeno un metro dall'edificio circostante vicino più alto.

Art. 149
Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabile sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

2. Anche edifici speciali, aventi particolare destinazione di uso o interesse pubblico come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO XII
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 150
Norme generali

1. Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate, oltre che dal presente Regolamento Edilizio, dal P.R.G., nonché dai Piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai Piani di lottizzazione convenzionati.

2. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi e le altezze massime, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità, aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 151
Norme particolari per corpi di fabbrica aggiuntivi e sistemazioni a verde

1. L'Autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

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

Art. 152
Aree private scoperte

1. L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere nelle previsioni di progetto apposito arredo vegetale tra cui la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

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

Art. 153
Parcheggi asserviti alle costruzioni

1. Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817,818 e 819 del Codice Civile.

2. Gli spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, manovra e all'accesso degli autoveicoli.

3. Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art. 18 della L 6.8.1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del D.I. 2.4.1968, n.1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono possedere una dotazione minima di parcheggi.

4. I parcheggi previsti all'art. 25 delle N.T.A.U. , ai fini della determinazione della dotazione dei parcheggi di cui al presente articolo, si suddividono nelle seguenti categorie:
. P3 = Parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici; (art. 18 della L. 765/67)
. P3U = Parcheggi ed autorimesse di pertinenza privati di uso pubblico.

(*Vedasi art. 18 della Tav. F - N.T.A.U.)*

5. Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.

6. Ogni posteggio deve:
- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;

- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

7. La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente.

8. Allorché, il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 50 per singoli negozi e non più di m. 100 per sistemi e centri commerciali;
- accettare la monetizzazione affinchè l'Amministrazione comunale realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da rendere pubblica.

9. La monetizzazioni di cui al presente Articolo, viene effettuata con delibera consiliare, tenuto conto dell'articolazione specifica delle presenti Norme. Tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione dei diversi tipi di parcheggio.

10. I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'Amministrazione comunale, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di P.R.G. che accompagna la concessione.

11. La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione (DPR.16.12.1992 n. 495).

12. L’asservimento a posteggio dovrà risultare da una dichiarazione di vincolo permanente delle aree e dei locali destinati allo scopo, parte integrante della concessione edilizia, che viene registrata e regolarmente trascritta a cura del Comune e a spese del richiedente.

CAPO XIII
INDICI E PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI ED ECOLOGICI

Art. 154
Parametri urbanistici

1. 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.

1) *St = SUPERFICIE TERRITORIALE*

Si intende la superficie delle zone omogenee individuata dal P.R.G. comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e la superficie fondiaria Sf, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale. Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale per determinare il volume realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo. In sede di progettazioni degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie primaria devono essere ricavati: la superficie fondiaria e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria.
La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale, prevista o confermata dal P.R.G. e, all'esterno del perimetro dei centri abitati, delle relative fasce di rispetto, ed al lordo delle strade esistenti, o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La superficie territoriale St è espressa in metri quadrati (mq.).

2) Sf = SUPERFICIE FONDIARIA

Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per superficie fondiaria Sf, sulla quale applicare l'indice di densità edilizia fondiaria Def, si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, ed altre eventuali superfici, come previsto al punto precedente (St) , non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.
La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento o lotto minimo d'intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione.
Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di densità edilizia fondiaria Def.
La superficie fondiaria Sf è espressa in mq..

3) S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

È rappresentata dalla somma: delle superfici destinate alle strade, interne all'area; delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c dell'Art. 3 del D.M. 2-4-1968.
La superficie S1 è espressa in mq..

4) S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 2-4-1968, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'Art. 3 del D.M. 2-4-1968.
La superficie S2 è espressa in mq..

5) Dpt = DENSITÀ DI POPOLAZIONE TERRITORIALE

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti e l'area della zona d'insediamento espresso in abitanti/ettaro;

6) Dpf = DENSITÀ DI POPOLAZIONE FONDIARIA

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti e l'area pertinente alle abitazioni espresso in abitanti/ettaro;

7) Det = DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE o INDICE FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

Si intende il rapporto tra volume edilizio ed area della zona d'insediamento espresso in mc/mq;

8) Def = DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA o INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

Si intende il rapporto tra il volume edilizio ed area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

9) Lm = LOTTO MINIMO O SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Dove è stabilito questo parametro, (si intende per superficie minima del lotto ovvero superficie minima d'intervento), è la superficie minima richiesta dalle Norme di zona per la superficie fondiaria Sf di ogni intervento edilizio diretto, o per la superficie territoriale St di ogni Piano urbanistico attuativo.

10) *Li = LOTTO INTERCLUSO*

Un lotto libero si dice intercluso quando, essendo compreso in una zona a destinazione d'uso omogeneo largamente edificata, esso confina con altri lotti totalmente o parzialmente edificati della stessa zona omogenea, oppure con spazi pubblici quali strade e attrezzature pubbliche precostituite, oppure con aree inedificabili, oppure con altre zone omogenee.

11) Ic = INDICE DI COPERTURA o RAPPORTO DI COPERTURA

Si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando come superficie del lotto la superficie fondiaria disponibile, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

12) Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

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

13) Cu = CARICO URBANISTICO

Per carico urbanistico Cu si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.
In taluni casi il carico urbanistico viene misurato esclusivamente facendo riferimento alle esigenze indotte di posti auto pubblici e di uso pubblico.

14) Ci = CAPACITÀ INSEDIATIVA

Per capacità insediativa Ci si intende la superficie utile Su complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto o nell'ambito di un singolo lotto.
Nel caso delle Zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso delle Zone produttive, in addetti insediabili.

15) UI = UNITÀ IMMOBILIARE

Si intende per unità immobiliare UI la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

16) UF = UNITÀ FONDIARIA

Si intende per unità fondiaria UF l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza;

17) Co = COMPARTO

Si intende una porzione del territorio edificabile circondata da spazi pubblici (isolato) che include uno o più edifici o aree inedificati, la cui formazione è subordinata a delibera consiliare e notificata al consorzio dei proprietari, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Il comparto costituisce l'unità

minima di intervento urbanistico in cui è possibile prevedere la perequazione tra aree pubbliche vincolate e aree edificabili
tra i proprietari in base all'imponibile catastale.

18) Pu = PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si intende il principio di reciproca compensazione tra i proprietari di un'area sottoposta a procedura di comparto, tra aree pubbliche e aree edificabili.

Art. 155
Parametri edilizi

1) SU = SUPERFICIE UTILE LORDA

La superficie utile lorda dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale, fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative a:

- servizi e accessori;
- autorimesse e relativi collegamenti verticali, che non eccedano le superfici destinate a parcheggi privati fino ai limiti di legge;
- cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizio, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale;
- servizi tecnici generali;
- porticati di uso pubblico (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- terrazze coperte e balconi;
- logge di profondità non superiore a m. 1,80;
- pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00;
- i maggiori spessori previsti per il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 1 lett. a) e art. 2 della L.R. 22 aprile 2005 n° 4.

2) Sau = 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 si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie 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. 10/1977).

3) 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.) è la somma delle superfici destinate ai servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre: cantinole, soffitte, locale motori ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato; porticati privati, logge e balconi .

4) Sc = SUPERFICIE COMPLESSIVA

Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della L. n° 10/1977, la superficie complessiva Sc è costituita dalla somma della superficie utile abitabile aumentata del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori. La formula da utilizzare è la seguente:
Sc = Su + 0.60 Snr, dove "Su" è la superficie utile abitabile ed "Snr" è la superficie non residenziale.

5) Sv = SUPERFICIE CONVENZIONALE

Riferita ad un alloggio, si può utilizzare nelle politiche comunali di perequazione immobiliare per la determinazione del canone di locazione e/o altro e comprende: l'intera superficie dell'unità immobiliare; il 50% della superficie delle autorimesse singole; il 25% della superficie dei balconi; il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell' immobile, quando sia in godimento esclusivo dell'assegnatario e sino al limite dell'intera superficie dell'unita immobiliare.

6) S_C = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti. La superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata. Sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m.1,50; 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, i maggiori spessori previsti per il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 1 lett. a) e art. 2 della L.R. 22 aprile 2005 n° 4.

7) Q = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq./mq., (può essere espresso anche in percentuale), fra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf, come definite dalle presenti Norme.

8) *Vc = VOLUME DEL FABBRICATO O VOLUME URBANISTICO*

Il volume del fabbricato o volume urbanistico (Vc) si computa in metri cubi, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici utili lorde dei vari piani, delimitate dal perimetro esterno delle murature, per le altezze effettive da pavimento a pavimento del solaio soprastante, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, nel qual caso il volume urbanistico va determinato applicando il metodo delle sezioni ragguagliate.

Sono inoltre da considerare nel computo del volume del fabbricato anche i locali seminterrati quando questi sono destinati a residenza, uffici e/o attività produttive, nonché il volume relativo alle autorimesse, se coperte, quando non siano vincolate al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti o quando le stesse abbiano una superficie superiore ai minimi di legge. In tale ultimo caso potrà essere detratta dal calcolo del volume la superficie delle autorimesse coperte strettamente necessarie al raggiungimento dei minimi di legge.

Nel caso di copertura a tetto a falde inclinate, con la previsione del relativo controsoffitto, il volume del fabbricato (Vc) va calcolato fino alla quota dell'estradosso del controsoffitto.

Nel caso in cui non sia realizzato il controsoffitto, il volume del fabbricato (Vc) va calcolato fino alla quota della linea di gronda del fabbricato, sempre che l'inclinazione della/e falda/e non superi la pendenza del 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 4,00 rispetto al pavimento sottostante, nel qual caso, indipendentemente dall'abitabilità dei locali sottotetto e/o mansarde, il volume va calcolato per intero.

Sono esclusi dal calcolo del volume del fabbricato: 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 quali: i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda (vedi la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 31 gennaio 1973 n° 2474).

Sono esclusi dal calcolo del volume le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde aventi pendenza inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi e accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc….).

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume del fabbricato i maggiori spessori e le maggiori altezze finalizzate al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 1 lett. a), b) e c) e art. 2 della L.R. 22 aprile 2005 n° 4.

9) *VT = VOLUMI TECNICI NON COMPUTABILI*

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.

Sono volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici le intercapedini (fino ad una larghezza netta di m 1.00), i locali sottotetto non abitabili né agibili, i portici se di uso pubblico e le tettoie.

Per volumi tecnici si intendono, anche, quei volumi strettamente indispensabili ad isolare l'edificio o ad accedere e contenere gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 31 gennaio 1973, n. 2474.

10) Vt = VOLUME TOTALE

Si intende la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la parte della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume totale si misura partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume totale si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

11) P = NUMERO DI PIANI

È il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile Su.

12) Hf = ALTEZZA DELLE FRONTI DEL FABBRICATO

Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dall'applicazione dell'indice di visuale libera Vl.

Nel caso di coperture piane, l'altezza delle fronti dei fabbricati è rappresentata:

- per le fronti prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura;
- per le fronti non prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza della fronte va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione della falda non superi la pendenza del 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 2,30 rispetto alla linea di gronda. Qualora l'inclinazione delle falde superi la pendenza del 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m.2,30, l'altezza della fronte 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:

- 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. 3,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

13) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

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

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici e/o corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, silos, extracorsa degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, vani tecnici particolari, 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.

14) Vl = INDICE DI VISUALE LIBERA

Esprime il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse.

15) Vpr = VERDE PRIVATO

Rappresenta la dotazione minima di verde d'uso privato pertinente agli abitanti, espresso in percentuale rispetto alla Sf di riferimento ed in funzione delle singole Zone o sottozone. Tale verde dovrà essere realizzato per almeno il 30% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati).

16) SOPPALCO

Si intende la superficie di calpestio aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale sottostante.
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.

17) 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.

18) 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.

19) LOCALI INTERRATI DESTINATI A CANTINE

I locali interrati destinati a "cantine" di pertinenza degli alloggi, si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m. 2,40 e/o se la loro superficie nel complesso supera i mq. 18,00 per alloggio.

20) PORTICO

Si intende una porzione del piano terreno di un fabbricato aperta su uno o più lati lungo il quale appositi pilastri o colonne sorreggono i piani superiori e/o la copertura. La superficie massima consentita deve essere contenuta nella misura del 40% della superficie coperta del fabbricato.

21) 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 lorda (SU):

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);

d) 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;

e) 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;

f) i vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori handicap ai 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 lorda (SU) 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 e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume stabilita nelle tabelle dei tipi edilizi.

22) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del proprio perimetro. Tali spazi sono classificati nei seguenti tipi:

a) PATIO: S'intende per patio uno spazio interno circondato su uno o più lati da un portico, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) AMPIO CORTILE: S'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

c) CORTILE: S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 10,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) CHIOSTRINA: S'intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima inferiore a 1/5 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza inferiore a m 3,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

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.

23) 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.

24) Np = NUMERO DI PIANI FUORI TERRA

Si intende il numero dei piani edificati fuori terra, compreso l'eventuale piano attico ed il seminterrato, se abitabili.

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.

25) 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.

26) Sv = SUPERFICIE DI VENDITA

Nell'ambito degli esercizi commerciali, si definisce come Superficie di vendita (Sv) la parte di superficie utile costituita dall'area destinata alla vendita, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffali, vetrine, mostre, nonché da ogni altro vano adibito alla frequenza del pubblico; non costituiscono Superficie di vendita, pur computandosi come Su, gli spazi destinati a magazzino e deposito merci, locali di lavorazione, uffici e servizi.

27) 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 (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.

28) 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.

29) 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.

30) 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.

31) 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.

32) AREA A VERDE PUBBLICO DI COMPENSAZIONE

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

33) 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 indicativa, e può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati, nel rispetto delle distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai confini di zona.

34) 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.

35) 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.

36) 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 N.T.A.U. o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono specificate nelle zone omogenee delle N.T.A.U. e 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.

37) 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.

38) 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.

39) 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.

40) PARCHEGGIO PERTINENZIALE

La disciplina delle aree di sosta e della dotazione dei parcheggi pertinenziali delle attività produttive è regolato dall'art. 16 del Decreto del Presidente delle Regione siciliana 11 luglio 2000.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purchè collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrate o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G.

Riguardo alla dotazione minima dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento al citato art. 16 D.P. 11 luglio 2000 e all'art. 27 delle N.T.A.U.

Art. 156
Parametri ecologici

Ste = SUPERFICIE TERRITORIALE ECOLOGICA

Nel caso delle Zone integrate con valenza ecologica Zi, è individuata con specifico segno grafico una superficie territoriale ecologica Ste, che comprende la superficie edificabile Se, il verde con valenza ecologica Ve, il verde pubblico di cessione per standard urbanistici.

Sfe = SUPERFICIE FONDIARIA ECOLOGICA

Nelle Zone integrate con valenza ecologica Zi, che prevedono un'attuazione ad intervento diretto, la Sfe corrisponde alla superficie edificabile Se, integrata dalla superficie della Zona a verde con valenza ecologica.

La superficie fondiaria ecologica Sfe è espressa in mq.

Se = SUPERFICIE EDIFICABILE INTERNA ALLE ZONE INTEGRATE CON VALENZA ECOLOGICA.

É l'area interna alle Zone integrate con valenza ecologica Zi, nonché agli schemi guida e norme disegnate sui quale dovranno essere localizzati gli edifici e le loro pertinenze; corrisponde alla superficie fondiaria Sf la quale comprende la viabilità privata, pedonale e meccanizzata, relativa agli insediamenti, i parcheggi di competenza degli edifici e le relative rampe di accesso, qualora gli stessi non siano a raso.

Ite = INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE ECOLOGICA

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume V dei fabbricati e la superficie territoriale ecologica Ste; è espresso in mc./ha.

Ute = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE ECOLOGICA

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile Su dei fabbricati e la superficie territoriale ecologica Ste; è espresso in mq./mq.

Ife = INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA ECOLOGICA

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume V di un fabbricato e la superficie fondiaria ecologica Sfe; è espresso in mc./mq.

Ufe = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA ECOLOGICA

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile Su dei fabbricati e la superficie fondiaria ecologica Sfe; è espresso in mq./mq.

Sp = SUPERFICIE PERMEABILE

Per superficie permeabile Sp si intende quella parte di superficie permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, ricadente all'interno delle Zone integrate a valenza ecologica Zi.

Ip = INDICE DI PERMEABILITÀ

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie territoriale ecologica Ste o la superficie fondiaria ecologica Sfe delle Zone integrate con valenza ecologica Zi; è espresso in percentuale all'interno della superficie territoriale complessiva per ciascuna delle ripartizioni di superficie edificabile Se, verde con valenza ecologica Ve, e verde pubblico di compensazione Vp.

A = DENSITÀ ARBOREA

Per densità arborea A si intende il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq. di superficie fondiaria ecologica Sfe o per ogni ettaro ha. di superficie territoriale ecologica Ste.

Ar = DENSITÀ ARBUSTIVA

Per densità arbustiva Ar si intende il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie fondiaria ecologica Sfe o per ogni ettaro ha. di superficie territoriale ecologica Ste.

Art. 157
Distanza tra i fabbricati

1. Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

2. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze anche diverse da stabilirsi all'interno dei relativi piani ed in funzione delle tipologie edilizie consentite.

TITOLO VI
NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

CAPO I
EDIFICI DI INTERESSE COLLETTIVO – COMMERCIALI - INDUSTRIALI

Art. 158
Edifici ad uso o interesse collettivo

1. Gli edifici destinati a: albergo, scuole, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinema, arene, sale riunioni, auditorium, musei, case di cura e simili, fabbricati industriali e commerciali, edifici religiosi, collegi, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e deposito merci, impianti sportivi e in generale tutti gli edifici aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico, compresi quelli privati aperti al pubblico, dovranno corrispondere alle norme dettate da leggi specifiche, regolamenti, prescrizioni di pubblica sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi, barriere architettoniche, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento.

2. Le autorimesse e le officine devono risultare attrezzate in modo tale che i rumori prodotti dai motori e dai macchinari, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 159
Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

1. Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di un operaio oltre il titolare, si dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per territorio, per i provvedimenti di conformità alla legislazione vigente.

2. I progetti relativi, oltre che alle prescrizione del presente Regolamento edilizio, dovranno osservare anche quelle del Regolamento di Igiene, ovviamente adeguato alle Direttive CEE vigenti in materia.

3. Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo per ogni venti persone e di adeguati spogliatoi e docce.

4. I lavabi devono essere forniti di acqua calda e fredda o di acqua miscelata in precedenza a temperatura adeguata ottenuta da un rubinetto pre-miscelatore nonché di dispositivi per la pulizia e la disinfezione delle mani e di asciugamani da usare una sola volta. I lavabi collocati in prossimità delle latrine devono essere provvisti di rubinetti che non possono essere azionati a mano (Decreto Presidenziale 17.5.1988 n. 194, allegato A, paragrafo L, 2º comma).

5. Lo smaltimento dei rifiuti deve essere innocuo ed inodore e si dovranno osservare le norme che saranno fissate dal Comune concordemente alle norme di legge in materia.

6. I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da un relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentari da eliminare attraverso i liquami e dei prodotti gassosi, con l'illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

Art. 160
Depositi e magazzini

1. I muri interni dei depositi e magazzini dovranno avere gli intonaci lisci e pitturati. Quelli dei depositi e dei magazzini destinati a contenere derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile fino all'altezza di ml. 1,80 dal pavimento.

2. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un totale ed efficace lavaggio dal punto di vista igienico; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sifonato e munito di chiusura idraulica.

3. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

4. Nel caso di depositi e magazzini di generi alimentari, si dovranno rispettare le norme riguardanti l'eliminazione degli insetti parassiti.

5. I servizi igienici dovranno essere muniti di antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni dieci addetti. I servizi igienici dovranno essere separati per sesso.

Art. 161
Interventi produttivi in verde agricolo

1. Nelle zone destinate in verde agricolo ai sensi dell'art. 22 della L.R. n° 71/78 e ss.mm.ii.sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.
2. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del 1° comma dell'art. 22 della L.R. n° 71/78 e s.m.i. dovranno rispettare le seguenti condizioni:

a) rapporto di copertura non superiore a 1/10 dell'area di proprietà proposta dall'insediamento;
b) distacchi dai fabbricati non inferiori a m. 10;
c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495;
d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata;
e) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n° 78 e s.m.i.;

CAPO II
FABBRICATI RURALI E DI SERVIZIO

Art. 162
Fabbricati in zona rurale

1. I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche del presente Regolamento, 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.

2. 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.

3. Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai locali adibiti a stalle o simili é di m. 15,00.

4. 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. 163
Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pure sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalet, etc.

2. Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare; tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;
b) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
c) la distanza minima delle finestre delle abitazioni rurali dai locali adibiti a stalle o simili é di m. 15,00
d) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc. 15,00 per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno; devono inoltre avere un servizio igienico con doccia, lavabo e bidet per ogni dieci persone; i servizi igienici devono essere divisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;
e) le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile devono essere dotati degli adatti disinfettanti; le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di ml. 100 dalle abitazioni, devono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.

3. Il Sindaco o il Responsabile del Settore Urbanistica, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e dagli agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Art. 164
Fabbricati rurali di servizio
(Annessi rustici)

1. Tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, singola od associata, ad esso collegata, ivi comprese le attrezzature di tipo aziendale per la prima lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli o zootecnici di produzione propria sono da intendersi annessi rustici e così anche i piccoli edifici per allevamenti domestici per autoconsumo familiare.

2. Gli annessi rustici sono pertanto: **le stalle, i ricoveri per macchine agricole, i magazzini, i depositi di prodotti agricoli, di concimi,** etc. Questi sono autorizzati con il rilascio della concessine edilizia e sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Non sono previsti limiti di densità e devono avere un'altezza non superiore a mt. 3,50.

3. Le nuove costruzioni debbono ispirarsi a criteri di estrema semplicità ed inserirsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- Sono escluse le realizzazioni precarie con materiale provvisorio (box in lamiera);
- Nel caso di capannoni, le strutture portanti dovranno essere realizzate in muratura continua e le coperture saranno a capanna realizzate con struttura lignea e tegole a coppi;
- Nel caso di tettoie, i sostegni di travature vanno costruiti in legno o in pietra e le coperture saranno anch'esse a capanna con struttura lignea e tegole a coppi;
- Le finiture saranno della massima semplicità, preferibilmente in legno o in metallo verniciato.

Art. 165
Ricoveri per gli animali

1. Il ricovero di animali anche da cortile sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee "E" del P.R.G..

2. Nelle zone "E" non è consentito costruire nuove abitazioni a distanza inferiore a ml. 30,00 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi.

3. Nel caso in cui non sia possibile distanziare l'abitazione, il Responsabile del Settore Urbanistica, potrà consentire la costruzione di case destinate ad abitazione in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali, però, non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di ml. 3,00 da questa. Le distanze dalle abitazioni non dovranno essere inferiori a ml. 50,00 per le porcilaie.

4. I locali adibiti a ricovero di animali dovranno essere costruiti in maniera tale da impedire l'espandersi sul terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto e dovranno essere bene ventilati ed illuminati.

5. L'altezza misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di ml. 3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso e di almeno mc. 30,00 per ogni bovino, di almeno mc. 15,00 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

6. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie dovranno essere costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori dal ricovero.

7. Le pareti dei locali devono essere intonacati a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento.

8. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai etc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non devono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre. Dovranno, inoltre, essere completati di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acque potabili con pavimenti lavabili.

9. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanate ogni giorno e portate alle apposite concimaie.

10. Il fienile, nel caso eccezionale sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco in calcestruzzo o di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 40. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a ml. 1,00.

11. I locali per allevamento e ricovero animali dovranno rispettare, oltre che le norme del presente Regolamento, anche quelle previste dalle leggi particolari relative.

Art. 166
Concimaie

1. Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone "E" di P.R.G. .

2. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie e per la tenuta del letame dovranno osservarsi le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti.

3. Le concimaie dovranno essere impermeabili e a distanza non inferiore da quelle stabilite per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile nonché dalla pubblica via, e ad un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

4. La superficie della concimaia non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.

5. La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

CAPO III
IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, RADIO E TELEFONIA MOBILE

Art. 167
Impianti di distribuzione di energia elettrica, di radiodiffusione e di telefonia mobile

1. Al fine di assicurare la tutela della salute dagli effetti nocivi derivanti dalle esposizioni a campi elettromagnetici, e per un corretto inserimento urbanistico e ambientale, nelle more di un apposito e dettagliato regolamento di settore, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dell'energia elettrica (elettrodotti, e/o cabine di trasformazione), di trasmissione radiofonica e televisiva (ripetitori TV e radio) e di altri servizi similari, nonchè di telefonia radiomobile (GSM, ETACS, UMTS, DCS E DECT) e delle relative antenne radio base, nonché per la costruzione di edifici in prossimità degli impianti suddetti e/o già esistenti, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione fissati dalle vigenti disposizioni normative, dovranno essere inderogabilmente osservate le prescrizioni riportate nei successivi commi.

2. Per la realizzazione di nuovi elettrodotti non è consentito l'utilizzo di linee elettriche aeree esterne, essendo ammessi soltanto cavi interrati debitamente schermati. La costruzione di nuovi elettrodotti e delle cabine di trasformazioni sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia. Tra gli elettrodotti e/o le cabine di trasformazione, ad eccezione di quelli di a bassa tensione, e le abitazioni, le scuole, gli ospedali e qualunque altro fabbricato che comporti tempi prolungati di permanenza di persone, dovranno osservate le seguenti distanze minime: 30 metri per gli impianti a media tensione (fino a 132 KV); 60 metri per gli impianti di alta tensione (fino a 220 KV); 100 metri per gli impianti ad altissima tensione (fino a 380 KV).

3. L'installazione di infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici ai sensi dall'art. 87 del D.lgs n° 259/2003 e s.m.i. viene autorizzata dagli Enti locali, previo accertamento, da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli, di cui all' articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione, secondo la procedure indicate nell'art. 108 della tavola F - N.T.A. della variante generale P.R.G.

4. Nel caso di installazione di impianti, con tecnologia UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale od inferiore ai 20 Watt, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità sopra indicati, è sufficiente la denuncia di inizio attività, conforme ai modelli predisposti dal SUAP e, ove non predisposti, al modello B di cui all'allegato n. 13 del D.lgs n° 259/2003 e s.m.i.

5. Per gli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 watt (micro celle), potranno essere autorizzati in modo unitario progetti per lo sviluppo del servizio riguardanti settori, rioni, zone della città, che prevedano il posizionamento anche di più impianti a microcella. Tali progetti dovranno ottenere i pareri preventivi da parte delle Autorità competenti (ASP, Agenzia per l'Ambiente, etc.)

6. Per garantire la massima tutela dei soggetti particolarmente sensibili, si esclude la possibilità di consentire l'installazione di impianti ricetrasmittenti per l'erogazione del servizio di telefonia radiomobile e, più in generale, di impianti di trasmissione radiofonica e televisiva o per servizi similari su ospedali, scuole, asili nido, case di cura e di riposo o in loro prossimità, a distanze inferiori a 100 metri calcolati dal bordo del sistema radiante al perimetro esterno delle aree adibite a tali attività, fatto salvo il rispetto nelle aree succitate dei valori stabiliti negli obiettivi di qualità.

7. Tale limitazione non si applica agli impianti che con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt. Tale potenza deve intendersi come la potenza misurabile al connettore di antenna di ciascuna schiera di dipoli costituenti il sistema radiante.

8. Tutti gli impianti, anche quelli già installati e funzionanti, dovranno essere muniti di un dispositivo automatico di controllo della potenza che disattivi l'impianto stesso se la potenza supera quella dichiarata in sede di progetto. I dispositivi, i cui prototipi dovranno essere presentatati a cura delle aziende.

9. Per le installazioni su edifici privati in condominio, qualora il posizionamento degli impianti e degli apparati tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di parti comuni dell'edificio ovvero di volumi o aree adibiti a servizi di uso comune (terrazze, stenditoi, lavatoi, ecc.), dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante dei condomini mediante voto unanime dell'assemblea. Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la proposta di stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario, di cui verrà fatta esplicita menzione nel contratto da presentare all'Ufficio che cura l'istruttoria delle pratiche di autorizzazione. Qualora l'installazione degli impianti e degli apparati tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di volumi o di aree adibiti a servizi di uso comune (terrazze, stenditoi, lavatoi, etc) dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli inquilini residenti mediante pronunciamento conforme ed unanime. Tale disposizione si applica a tutte le autorizzazioni richieste successivamente alla data di esecutività della presente Normativa.

10. Gli impianti con potenza superiore a 350 Watt potranno essere installate previa autorizzazione Unica solo su aree esterne ai centri abitati ed alle zone già destinate all'edificabilità dallo strumento urbanistico vigente.

TITOLO VII
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I
DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE - CONCESSIONE

Art. 168
Richiesta di lottizzazione

1. Il proprietario o i proprietari che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio devono presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, con il progetto di lottizzazione delle aree.

2. L'area sottoposta a lottizzazione deve ricadere interamente nella zona omogenea o sottozona prevista nel P.R.G., la cui attuazione è normata da Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, nel rispetto dell'indice di densità territoriale comprese le aree di viabilità interna e gli spazi pubblici da cedere sempre al suo interno 7,00 mq/ab. (verde pubblico e/o attrezzato 4,50 mq/ab. e parcheggio pubblico 2,50 mq/ab.). Sono escluse dal Piano di Lottizzazione le aree e gli spazi pubblici vincolati a standard e viabilità dal P.R.G. e subordinate all'esproprio.

3. Il progetto di lottizzazione, redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi Albi professionali, è composto dai seguenti elaborati, esibiti in sei copie deve prevedere gli elaborati elencati al punto 5 del successivo art. 169, nonchè lo schema di convenzione urbanistica, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale.

4. In applicazione del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. relativamente agli artt. 32 comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, la richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione deve contenere anche la seguente documentazione essenziale:

- progettazione esecutiva e computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal/i progettista/i, nonché dal richiedente la lottizzazione;
- dichiarazione di impegno - resa ai sensi del DPR 445/2000 - di esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati alla concessione edilizia.

5. Ad affidamento concluso dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata resa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

6. 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. 169
Piani di Lottizzazione

1. Nelle zone, sprovviste di piano particolareggiato per le quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, richiedono all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione a procedere alla lottizzazione dei terreni, tale autorizzazione viene rilasciata nel rispetto della normativa vigente in materia ed è comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda:

a) La cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e cioè:
   - strade residenziali;
   - spazi di sosta e di parcheggio;
   - fognature;
   - rete idrica;
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
   - pubblica illuminazione;
   - spazi di verde attrezzato;

   nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2.;

2. L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3. I termini non superiori ai ***dieci*** anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4. Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione completa di tutti gli elaborati di progetto approvata con deliberazione consiliare.

5. Il progetto redatto da tecnici abilitati ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di **sei** copie e deve contenere i seguenti elaborati:

a) relazione 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.

b) 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;

c) 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;

d) planimetria generale a curve di livello, dello stato attuale almeno in scala 1:500 estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri, in essa devono essere indicati: in essa devono essere indicati :
   - eventuali servitù esistenti;
   - vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, paesaggistici, 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.

e) 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.

f) planimetria generale contenente la destinazione d'uso di tutte le aree interessate dal piano ivi compresa la suddivisione in lotti delle aree destinate all'edificazione almeno in scala 1:500;

g) planimetria contenente l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici sia esistenti che in progetto previsti dal piano di lottizzazione nonché la sistemazione di tutti gli spazi inedificati e tutte le quote di progetto, almeno in scala 1:500;
h) 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

i) Progetto esecutivo 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, completa di computo metrico estimativo;
j) Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici ed ogni altro elaborato ritenuto utile dai proprietari o dall'Amministrazione per illustrazione del piano (foto, plastici, etc.);
k) 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.

l) Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge n° 64/74, redatta da tecnici all'uopo abilitati;
m) i progetti redatti secondo le norme e le indicazioni di PRG, debbono, per quanto concerne il dimensionamento delle attrezzature e spazi pubblici, uniformarsi alle prescrizioni del Decreto del Ministro dei LL.PP. 2 aprile 1968 di cui all'art.17 della legge 6 agosto 1967, n.765.

7. 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.

8. 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. 170
Contenuti principali della Convenzione delle Lottizzazioni

1. 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.
   b) 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. E' possibile monetizzare esclusivamente le quote di standard relative alle opere di urbanizzazione secondarie in vigenza dei vincoli di P.R.G.. Qualora detti vincoli siano decaduti, la medesima quota di area per urbanizzazioni secondarie, va reperita all'interno delle aree da lottizzare. Pertanto, sono sempre dovute le quote di terreno per verde pubblico e/o attrezzato e parcheggio, mentre le quote relative alle attrezzature scolastiche ed ai servizi di interesse comune sono monetizzabili, ovvero convertibili in aree da destinarsi a verde pubblico e parcheggi aggiuntivi.
   c) 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;
   d) 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;
   e) i termini: contestuale alla stipula della convenzione per la cessione delle aree; non superiori a dieci anni per la cessione delle relative opere;
   f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   g) dichiarazione di impegno - resa ai sensi del DPR 445/2000 - di esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione da realizzare a scomputo ai sensi del D.lgs 163/2006 e s.m.i.;
   h) dichiarazione di impegno - resa ai sensi del DPR 445/2000 – dell'applicazione del Protocollo di legalità del 12/07/2005 i cui contenuti sono stati esplicitati nella Circolare dell'Assessorato regionale LL.PP. del 31/01/2006, n. 593, le cui clausole, recepite dal Comune con delibera di G.M. n. 67 del 19/06/2007 ed estesi anche per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri con delibera di G.M. n. 4 del 12/01/2009, vengano introdotte nei bandi di gara e/o lettere di invito da inoltrare a cura dei soggetti attuatori del piano di lottizzazione;

2. 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.

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

Art. 171
Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione

1. Il Responsabile del Settore Urbanistica, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda.

2. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di Autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della Legge 2.2.1974 n. 64, e del parere sanitario, nonché quello della competente Soprintendenza BB.CC.AA. nei casi previsti, entro 90 giorni dalla presentazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la pubblicazione, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente e previsti alle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della L.r. 27.12.1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni.

4. Intervenuta l'approvazione della Delibera consiliare, e ove prescritto il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

5. Il Responsabile del Settore Urbanistica, quindi, rilascia l'Autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario, o a un rappresentante autorizzato.

6. La ditta intestataria della lottizzazione provvede alla indizione della gara ad evidenza pubblica (nel caso di opere di importo superiore alla soglia comunitaria) o con procedura negoziata (art. 57, comma 6, D.lgs 63/2006) con invito di almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici (nel caso di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria), per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione.

7. Ad affidamento concluso ditta intestataria della lottizzazione dovrà produrre la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura di evidenza pubblica e/o procedura negoziata resa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti partecipanti e/o invitati; l'importo posto a ribasso; il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

Art. 172
Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni

1. La Autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni.

Art. 173
Scheda Tecnica per le lottizzazioni

1. Per ogni lottizzazione di area a scopo edificatorio deve essere compilata o aggiornata, se esistente una Scheda Tecnica per le lottizzazioni, dove sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti amministrativi di competenza sia comunali che regionali.

2. La Scheda Tecnica per le lottizzazioni deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, attestante l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e di un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione. A tale fine il Regolamento Edilizio indica modalità e forme per la redazione dei piani di lottizzazione e gli elaborati da presentare unitamente alla Scheda Tecnica per le lottizzazioni.

3. La Scheda Tecnica per le lottizzazioni ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari alla stipula della convenzione.

4. La Scheda Tecnica per le lottizzazioni viene predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 174
Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario

1. Sia nel caso di interventi edilizi diretti che per le lottizzazioni, 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.

2. Tale impegno deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale e/o convenzione, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire sul progetto esecutivo redatto da professionisti abilitati a cura del richiedente la concessione edilizia e approvato dall'Ufficio Tecnico LL.PP. del Comune, con le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, e tempi di esecuzione.

3. La ditta titolare della concessione edilizia per la esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri provvede alla indizione della gara ad evidenza pubblica (nel caso di opere di importo superiore alla soglia comunitaria) o con procedura negoziata (art. 57, comma 6, D.lgs 163/2006 e s.m.i.) con invito di almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici (nel caso di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria), per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici. Pertanto le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire,

secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Ad affidamento concluso dovrà produrre la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura di evidenza pubblica e/o procedura negoziata resa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti partecipanti e/o invitati; l'importo posto a ribasso; il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

6. A tutte le procedure di esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri va applicato il Protocollo di legalità del 12/07/2005 i cui contenuti sono stati esplicitati nella Circolare dell'Assessorato regionale LL.PP. del 31/01/2006, n. 593, e le cui clausole, recepite dal Comune con delibera di G.M. n. 67 del 19/06/2007 ed estesi anche per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri con delibera di G.M. n. 4 del 12/01/2009, devono essere contenute negli atti unilaterali d'obbligo e/o convenzioni e devono essere introdotte nei bandi di gara e/o lettere di invito da inoltrare a cura dei soggetti titolari di concessioni edilizie.

7. La Direzione dei lavori verrà esercitata da un tecnico abilitato nominato dal soggetto richiedente la lottizzazione, e dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza dall'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere stesse, dopo la loro ultimazione, dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.

8. I lavori di cui alla Concessione nel caso di interventi diretti 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.

9. 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.

Art. 175
Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione

1. 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 il quale nominerà un tecnico collaudatore le cui spese tecniche saranno a carico della ditta lottizzante.

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

Art. 176
Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

1. Qualora scaduto il termine di validità dell'Autorizzazione a lottizzare le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 177
Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese a carico del lottizzante.
2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 178
Concessione di edificare nella lottizzazione

1. Per la domanda ed il rilascio delle Concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo II del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuato in sede di lottizzazione.

2. Il rilascio delle Concessioni edilizie dei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotti stessi.

Art. 179
Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso abitativo

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico alberghieri, campeggi, etc., 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).

2. In tali casi, il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto. Rimane a carico del lottizzante il pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui alla L. 28.01.1977 n.10.

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

4. Per gli elaborati progettuali da produrre si rimanda al precedente art. 169.

CAPO II
COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 180
Compilazione d'ufficio P. di L.

1. Nelle aree fabbricabili esistenti delle singole zone omogenee, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti a presentare entro congruo termine un piano di lottizzazione delle aree stesse. Se detti proprietari non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

2. Il progetto di lottizzazione di iniziativa pubblica, una volta approvato dal Consiglio Comunale, viene pubblicato e notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo;

3. 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, aderendo o meno alle eventuali richieste degli interessati ed ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino un piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 169 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G.

TITOLO VIII
IL CENTRO STORICO

CAPO I
CARATTERISTICHE OPERE
RELATIVE AD INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE

Art. 181
Integrazione alle categorie di intervento

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformi anche alle norme definite per unità edilizia nel presente Titolo.

2. 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. 182
Paramenti esterni, indicazioni generali

1. 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. 183
Interni, indicazioni generali

1. 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.

2. 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.

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

Art. 184
Coperture, indicazioni generali

1. 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.

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

Art. 185
Adeguamento delle strutture al rischio sismico

1. 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. 186
Unità edilizia

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

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

Art. 187
Basamenti

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica e lastre di marmo a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

Art. 188
Cantonali, lesene, cornicioni

1. Costituisce cantonali di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.

2. 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.

3. Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.

4. I sopraddetti elementi sono prevalentemente in pietra sagomata a faccia vista.

5. 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.

6. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

7. 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. 189
Porte d'ingresso, portoni e manomissioni

1. 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.

2. 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..

3. 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.

45. Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno eventualmente dipinto secondo la tradizione.

5. Sono ammessi altri materiali purché color legno.

Art. 190
Finestre

1. Le finestre delle abitazioni presentano frequentemente caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei (cornici in pietra, o in intonaco).

2. La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

3. Nel rifacimento dei davanzali é opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito.

4. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità occorre inserirsi in armonia con il preesistente.

5. Sia le finestre che i balconi devono essere in legno eventualmente dipinto secondo la tradizione.

Art. 191
Balconi

1. 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.

2. 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.

3. Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata.

4. 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.

5. 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.

6. Ne rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con tondini verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta.

7. 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. 192
Infissi

1. Gli infissi esterni dei fabbricati devono essere dello stesso tipo colore e materiale per tutte le aperture previste o esistenti, e per tutte le facciate e realizzate secondo le indicazioni impartite dalla Soprintendenza BB.CC.AA.

2. Nel caso di deterioramento degli infissi originari la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione.

3. Negli edifici plurifamiliari, la sostituzione degli infissi esterni deve, nel rispetto delle prescrizioni impartite, salvaguardare l'omogeneità delle facciate.

4. 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, sempre con parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA..

5. Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili.

Art. 193
Murature, intonaci e colore

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

6. 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. 194
Fili telefonici, elettrici, antenne, tubazioni idriche, citofoni

1. 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, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi.

2. Per i fili *elettrici e telefonici* dovranno essere seguiti i seguenti criteri guida:

- realizzazione , in via prioritaria, di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi. o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, o di stabilità della muratura, previsione degli accorgimenti di cui ai punti seguenti;
- calate verticali poste in corrispondenza dei confini di unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- rispetto assoluto delle presenze di decorazioni dei paramenti murarie e degli elementi architettonici.

L'installazione all'esterno delle recinzioni o dei fabbricati dei contatori dell'energia dell'elettrica, deve rispettare criteri di idoneo inserimento con le caratteristiche delle relative facciate esterne, e gli sportelli devono avere telaio di colore non contrastante con il rivestimento esterno.

3. Le *condutture dell'acqua* non possono essere posizionate in facciata..
Nel caso d'installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, e comunque sempre nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni non possono essere installate a vista sulle facciate principali ma devono trovare alloggiamento sottotraccia
I contatori dell'acqua devono trovare alloggiamento in un apposito luogo interno all'edificio o prospiciente cortili interni. Se, per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l'installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, secondo le prescrizioni seguenti:

- gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o del colore della facciata ;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata ;
- su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

Su tutte le facciate degli edifici è vietata l'installazione di apparecchiature idriche tipo lavatoi, vasche ecc., nonché relativi rivestimenti in mattonelle maiolicate o simili.

3. Per le antenne e cavi televisivi
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 occasione di interventi edilizi di nuova realizzazione, di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata da posizionarsi sulla copertura dell'edificio.
Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici.
Sono altresì vietate installazioni di antenne di qualsiasi tipo su balconi o terrazze di singole unità immobiliari e sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche.

4. Gli impianti tecnologici quali campanelli, citofoni, videocitofoni, le buche delle lettere e le cassette postali, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata
È ammessa la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

Art. 195
Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua

1. Le condotte di acque bianche, *caditoie e grondaie*, devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita. Li dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.. In ogni caso la collocazione di tali elementi, dovrà essere il meno evidente possibile per il rispetto del particolare ambiente.

2. 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.

3. Le canne fumarie 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.).

4. Gli scarichi degli impianti igienico-sanitari relativi ai locali WC e della cucina devono avvenire mediante colonne di scarico separate, di norma incassate nella muratura, e devono essere collegate alla rete fognante comunale.
Le colonne di scarico dei locali WC e della cucina devono essere costituite da idoneo materiale, quali tubi in ghisa o in cotto e le relative giunture devono essere tali da non permettere la fuoriuscita di liquami e esalazioni maleodoranti.

5. Nei suddetti scarichi è vietato immettere lo scarico delle acque dei discendenti pluviali, i quali dovranno avere una separata rete di scarico con immissione nelle relativa rete pubblica delle acque bianche, se esistente. In mancanza si dovrà assicurare un'idonea regimazione senza pregiudizio per gli spazi e la viabilità pubblica.

6. Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.

7. Per far fronte alle esigenze idriche si preveda il recupero delle cisterne interrate già esistenti.

8. 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. 196
Servizi igienici

1. 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.

2. 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. 197
Impianti di riscaldamento e condizionamento

1. Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento devono seguire la normativa vigente in materia.
2. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigeramento, caldaie murali per il riscaldamento autonomo, serbatoi riserva idrica e qualunque altro impianto tecnologico sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche, sulle coperture, all'interno dei portoni, delle finestre o delle vetrine, sui balconi e comunque visibili dallo spazio pubblico esterno, fatti salvi i casi di provata altra possibilità, a condizione che essi siamo mimetizzati nell'immagine dell'edificio.
3. Sulla facciata principale sono vietate prese d'aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l'esalazione dei fumi e dei vapori.

4. 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. 198
Pavimentazioni stradali, marciapiedi, muretti e ringhiere

1. 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).

2. 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.

3. 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.

4. I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso.

5. 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.

6. 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. 199
Fronti principali, Colore degli intonaci dei paramenti murari

1. I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:
- rispondere alle esigenze del decoro e dell'estetica edilizia , nel rispetto dell'ambiente urbano;
- essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
- curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali, e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.

2. I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.
Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale.

3. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.

4. I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all'originaria coloritura, tradizionalmente in uso (rosa e grigio).

5. 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).

6. 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.

7. E' escluso l'uso di intonaci plastici.

8. 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. 200
Illuminazione

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, vanno illuminate con lampioni a gambo.

5. 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. 201
Numeri civici e toponomastica

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

2. La toponomastica ed i numeri civici nel centro storico sono definiti da mattonelle in ceramica e/o da lastre lapidee.

3. 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.

5. Le mattonelle e le lastre lapidee avranno gli angoli smussati e verranno collocate in relazione alla bucatura e alle partiture architettoniche.

5. L'Amministrazione Comunale periodicamente, in occasione dei censimenti della popolazione, assegna i numeri civici e i relativi subalterni da apporsi a spese del Comune.

6. 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.

7. 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.

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

9. È fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture.

10. 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 a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

11. L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

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

Art. 202
Insegne di negozi

1. Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc....) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio. Le eventuali vetrine mobili ricavate nei vani porta potranno, in posizione aperta, aggettare dal filo del paramento murario dell'edificio per un aggetto massimo di cm. 10, sempre che ciò non costituisca impedimento alla circolazione carrabile e pedonale, e limitatamente agli orari di apertura delle attività produttive.

2. 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 metalliche.

3. Non sono ammesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

Art. 203
Edicole votive

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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. 204
Oggetti ed elementi di arredo

1. 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.

2. 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 IX
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 205
Opere già autorizzate

1. I lavori di qualsiasi genere già autorizzati o concessionati e non ancora iniziati alla data di adozione del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

2. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente rilasciate potranno essere ultimati, entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

3. Analogamente i P. di L. convenzionata di iniziativa privata, di cui non siano stati eseguiti né iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione primaria alla data di adozione del presente Regolamento sono soggetti alle nuove disposizioni.

4. Sono fatte salve le opere e i P. di L. già assentiti che ricadono nelle eccezioni delle norme di salvaguardia.

Art. 206
Depositi di materiali nelle zone residenziali

1. I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 1 (uno) anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 207
Canne fumarie esistenti

1. Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile), entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento e nel rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio.

Art. 208
Autorimesse, lavanderie, forni, ecc.

1. Le autorimesse, le lavanderie, i forni, e gli altri impianti o servizi esistenti ai piani terra non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 1 (uno) anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPO II
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 209
Adeguamento al Regolamento degli edifici esistenti

1. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 del Responsabile del Settore Urbanistica, riferiti ai soli aspetti sanitari e sismici.

Art. 210
Superficie fondiaria di pertinenza - Mappa delle pertinenze.

1. L'Ufficio Tecnico Comunale all'entrata in vigore del P.R.G. procederà alla redazione e alla tenuta ed al tempestivo aggiornamento della cosiddetta "*mappa delle pertinenze*", da redigere sulle mappe catastali del Comune, nelle quali debbono essere riportate, individuate e

perimetrate con opportuna simbologia grafica le aree costituenti pertinenza urbanistica degli edifici, determinando inequivocabilmente l'asservimento delle stesse alla volumetria esistente, assentita e/o autorizzata.

2. All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, o da costruire, ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita.

3. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche.

4. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, dalla ricognizione per la redazione della mappa delle pertinenze di cui al comma 1, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del nuovo P.R.G.. In tal caso le ricostruzioni dei fabbricati esistenti sono consentite riducendo il volume all'indice di zona previsto dal P.R.G., a meno che non si proceda ad un intervento di demolizione e ricostruzione senza la modifica della volumetria e la sagoma dell'edificio da demolire e da ricostruire.

5. Eventuali frazionamenti successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica dei fondi non eliminano l'asservimento alla volumetria realizzata, assentita e/o autorizzata.

Art. 211
Riferimento alla vigente legislazione antisismica

1. Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e soprelevazione, nonché ogni nuova costruzione, dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche nazionali e regionali contenute nelle vigenti leggi, decreti e regolamenti concernenti le costruzioni in zone sismiche.

Art. 212
Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli edifici pubblici, privati e di edilizia residenziale pubblica, i spazi all'aperto destinati alla libera fruizione devono possedere tutti i requisiti dettati dalle norme vigenti finalizzate al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Sia nella Concessione Edilizia che nella Autorizzazione Edilizia, deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al comma 1, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni al D. M. LL. PP. 14.6.1989 n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL. PP. 22.6.1989 n. 1669. Alla domanda di concessione o di autorizzazione dovrà essere allegata apposita dichiarazione a firma di un professionista abilitato che attesti l'osservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 213
Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

1. Il Sindaco esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di Regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione o Autorizzazione.

2. Si applica l'art. 4 della legge 28. 2. 1985 n. 47, nel testo come modificato con l'art. 2 della L.r. 10. 8. 1985 n. 37 e ss.mm.ii., e del D.P.R. 380/2001.

Art. 214
Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico

1. Il Comune prescrive, per ragioni di pubblico interesse, la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali balconi, grondaie, tettoie, sovrapassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno e che siano in contrasto con il presente Regolamento.

2. All'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le Autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 215
Prescrizioni edilizie particolari: impianti tecnologici

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri pieziometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

2. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 216
Sanzioni

1. 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 vigenti nell'ambito della Regione Siciliana

2. La inosservanza delle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del T.U. sulle leggi sanitarie del 27.7.1934 n. 1265.

3. Si applica il regime sanzionatorio di cui ai capi I e II della L. 28.2.1985 n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con la L.r. 10.8.1985 n. 37; agli artt. 48-50-53 e 54 della

L.r. 27.12.1978 n. 71; agli artt. 8-10 e 24 della L.r. 10.8.1985 n. 37 e ss.mm.ii., e del D.P.R. 380/2001.

4. È severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, etc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti. I trasgressori saranno puniti a norma di legge.

5. 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.

6. 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.

7. 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. 217
Normativa regionale e normativa nazionale

1. La normativa regionale e la normativa nazionale di riferimento nel presente Regolamento edilizio nonché le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., costituiscono allegati integranti del presente Regolamento.

Art. 218
Entrata in vigore del Regolamento edilizio

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche, di interesse e carattere edilizio e urbanistico in esso contenute



Città di Erice

PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

TAV. E - REGOLAMENTO EDILIZIO