

**COMUNE DI RAGUSA
PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO
ADEGUATO AGLI EMENDAMENTI ESITATI
FAVOREVOLMENTE DAL CONSIGLIO COMUNALE**

INDICE

TITOLO PRIMO/DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI	6
Art. 1	6
Art. 2	6
CAPITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA	6
Art. 3	6
Art. 4	7
Art. 5	8
Art. 6	9
CAPITOLO III - CATEGORIE DI INTERVENTO	10
Art. 7	10
Art. 8	10
Art. 9	10
Art. 10	11
Art. 11	12
Art. 12	13
Art. 13	13
CAPITOLO IV - LA CONCESSIONE EDILIZIA	13
Art. 14	13
Art. 15	14
Art. 16	21
Art. 17	21
Art. 18	23
Art. 19	Errore. Il s
Art. 20	28
Art. 21	28
Art. 22	29
Art. 23	30

Art. 24.....	31
Art. 25.....	33
Art. 26.....	33
Art. 27.....	33
Art. 28.....	33
Art. 29.....	34
Art. 30.....	34
CAPITOLO V - STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO	34
Art. 31.....	34
Art. 32.....	34
CAPITOLO VI - DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI.....	38
Art. 33.....	38
Art. 34.....	39
CAPITOLO VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	40
Art. 35.....	40
Art. 36.....	40
Art. 37.....	41
Art. 38.....	43
Art. 39.....	44
Art. 40.....	45
TITOLO SECONDO/DISCIPLINA URBANISTICA	47
CAPITOLO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	47
Art. 41.....	47
Art. 42.....	49
TITOLO TERZO/DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.....	52
PARTE PRIMA.....	52
LA CITTA' E IL TERRITORIO COMUNALE.....	52
CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO.....	52
Art. 43.....	52
Art. 44.....	52
Art. 45.....	52
Art. 46.....	54
Art. 47.....	56
Art. 48.....	58
Art. 49.....	59
Art. 50.....	59
Art. 51.....	59
Art. 52.....	60

Art. 53.....	60
Art. 54.....	60
Art. 55.....	61
CAPITOLO II - ACCESSI E FRUIBILITÀ	61
Art. 56.....	61
Art. 57.....	62
Art. 58.....	62
CAPITOLO III - NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE	63
Art. 59.....	63
Art. 60.....	63
Art. 61.....	64
Art. 62.....	64
Art. 63.....	64
Art. 64.....	65
Art. 65.....	65
Art. 66.....	66
Art. 67.....	66
Art. 68.....	66
Art. 69.....	67
Art. 70.....	67
Art. 71.....	68
Art. 72.....	68
Art. 73.....	69
Art. 74.....	69
Art. 75.....	70
Art. 76.....	71
Art. 77.....	72
Art. 78.....	73
CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	74
Art. 79.....	74
Art. 80.....	74
Art. 81.....	74
CAPITOLO V - NORME DI BUONA ESECUZIONE	75
Art. 82.....	75
Art. 83.....	75
CAPITOLO VI - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	76
Art. 84.....	76
Art. 85.....	77
Art. 86.....	77
CAPITOLO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	77
Art. 87.....	77

Art. 88.....	78
Art. 89.....	78
Art. 90.....	79
Art. 91.....	79
Art. 92.....	79
Art. 93.....	80
PARTE SECONDA.....	81
IL CENTRO STORICO: REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA ALL'INTERVENTO SULLE UNITA' EDILIZIA E GLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO	81
CAPITOLO I - CARATTERISTICHE DELLE OPERE RELATIVE AGLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE.....	81
Art. 94.....	81
Art. 95.....	81
Art. 96.....	81
Art. 97.....	82
Art. 98.....	82
CAPITOLO II - REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTITUTIVI LE UNITA' EDILIZIE	82
Art. 99.....	82
Art. 100.....	83
Art. 101.....	84
Art. 102.....	84
Art. 103.....	84
Art. 104.....	85
Art. 105.....	85
Art. 106.....	86
Art. 107.....	86
CAPITOLO III - ARREDO URBANO.....	86
Art. 108.....	86
Art. 109.....	87
Art. 110.....	87
Art. 111.....	87
Art. 112.....	88
PARTE TERZA	88
NORME PER LE COSTRUZIONI RURALI.....	89
Art. 113.....	89
Art. 114.....	89
Art. 115.....	90
Art. 116.....	91
Art. 117.....	92
Art. 118.....	92

TITOLO QUARTO/SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	93
Art. 119	93
Art. 120	93
Art. 121	93
Art. 122	94
Art. 123	94

COMUNE DI RAGUSA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADEGUATO AGLI EMENDAMENTI ESITATI
FAVOREVOLMENTE DAL CONSIGLIO COMUNALE

TITOLO PRIMO/DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1

– Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, e le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale ricadenti nel confine comunale, oltre alle disposizioni legislative vigenti a livello nazionale e regionale nonché a quelle del Piano Regolatore Generale, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

Le norme e le prescrizioni di questo Regolamento, nel caso siano più restrittive, prevalgono sulle disposizioni legislative vigenti sia a livello regionale che nazionale.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. , delle Prescrizioni Esecutive , e del Piano Regolatore del Centro Storico , in caso di discordanza con il presente R.E.C., prevalgono su quest'ultimo.

Art. 2

– Richiamo a disposizioni generali di legge

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

CAPITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 3

– Attribuzioni della Commissione urbanistico-edilizia.

La Commissione urbanistico-edilizia é un organo con funzioni consultive del Sindaco ed esprime parere:

- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica di natura tecnica del presente Regolamento;
- in ordine alle varianti dello strumento urbanistico generale, alla sua attuazione (programmi pluriennali di attuazione e strumenti urbanistici attuativi), ad ogni attività di trasformazione urbanistica del territorio, alla perimetrazione delle zone

di recupero di cui all'art. 27 della L.N. n° 457/'78, oltre ai casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale e comunque ogni volta che il Sindaco lo ritenga opportuno;

- su tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio Comunale comprese le opere eseguite in difformità dallo strumento urbanistico (abusive); in alternativa alla Commissione per il Recupero Edilizio di cui all'art.29 della L.R. 37/85.
- sulle opere o attività soggette a Concessione edilizia;
- sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere;
- sulle opere pubbliche del Comune e di altri Enti Pubblici;

La Commissione urbanistico-edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

- per le domande di Concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;
- per richieste di sanatoria (art.13 L.R.37/85), varianti e annullamento di Concessione edilizia;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- sui Piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui Piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui Piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978 e L.R. 37/'85 e successive modificazioni e integrazioni;
- 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 successive modificazioni e integrazioni, nonché sulle relative convenzioni;

Il parere della Commissione urbanistico-edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione urbanistico-edilizia é obbligatorio.

Qualora il Sindaco intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione deve motivare nel provvedimento tali difformità.

Art. 4

– Composizione della Commissione urbanistico-edilizia

La Commissione urbanistico-edilizia é composta da 19 membri complessivi; 6 di diritto e 13 elettivi.

Sono membri di diritto:

- 1) il Sindaco o un Assessore delegato all'Urbanistica e al Territorio o, in caso di impedimento di quest'ultimo altro Assessore delegato con funzione di Presidente;
- 2) il Coordinatore dell'area tecnica del Comune ;
- 3) il Capo settore Urbanistica;
- 4) il Responsabile del Servizio Igiene pubblica;
- 5) il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato.

- 6) Sono membri elettivi:
- 7) un Architetto designato su una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- 8) un Ingegnere designato su una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- 9) un Geologo designato su una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- 10) un Agronomo designato su una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- 11) un Geometra designato su una terna proposta dal relativo Collegio professionale;
- 12) un Perito Agrario designato su una terna proposta dal relativo Collegio professionale;
- 13) sei Esperti, estranei al Consiglio Comunale, scelti, sentiti i capigruppo consiliari:

I membri elettivi sono nominati dal Sindaco il quale procede direttamente anche alla nomina dei componenti di cui ai punti 7, 8, 9, 10, 11, 12 nel caso in cui gli Ordini e i Collegi professionali non comunichino le terne richieste entro 30 giorni al Comune.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia gli ascendenti ed i discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonché: coniugi purché non si tratti di membri di diritto.

Tutte le nomine di tecnici effettuate devono essere comunicate ai rispettivi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

Un funzionario del Comune, dell'area tecnica, esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto.

I membri elettivi decadono qualora il Sindaco venga a cessare dalla carica per scadenza del mandato, nonché per decadenza, dimissioni o morte.

I membri elettivi decadono qualora risultino assenti per tre sedute consecutive della Commissione Edilizia senza giustificato motivo ed in ogni caso qualora nell'arco di un anno cumulino 20 assenze anche giustificate.

I membri elettivi durano in carica circa cinque anni e a far data dalla prima riunione alla quale sono convocati; in caso di decadenza sono rieleggibili solo fino al raggiungimento dei cinque anni complessivi.

Art. 5

– Gli esperti esterni

Per pratiche di particolare importanza, il Sindaco può invitare, con le stesse forme adottate per i membri effettivi della Commissione, esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare. Gli esperti possono essere invitati dal Sindaco anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione urbanistico-edilizia.

Gli esperti possono appartenere ai seguenti ambiti:

- amministrativo e degli Enti Locali;
- botanica;
- fisico-chimico;
- attività estrattive;
- attività sottoposte a vigilanza veterinaria;
- protezione civile.

Gli esperti assolvono, in relazione alle specifiche competenze, una funzione mera-

mente consultiva e non hanno diritto al 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.

Art. 6

– Funzionamento della Commissione urbanistico-edilizia

La Commissione urbanistico-edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco o di chi ne fa le veci e, in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire con non meno di 48 ore di anticipo.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente.

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

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

Il Sindaco può inoltre chiamare a partecipare in qualità di consulenti alle riunioni della Commissione, in relazione agli argomenti da trattare, esperti scelti tra rappresentanti di organizzazioni statali, regionali, sindacali e di enti pubblici, senza diritto di voto.

Può inoltre consultare gli organi collegiali della scuola e le altre commissioni comunali ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la particolarità dei problemi in discussione.

I richiedenti la Concessione o l'Autorizzazione possono chiedere di essere ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico urbanistico-edilizio e dall'Ufficio sanitario circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti (per interesse proprio anche di natura professionale, del coniuge, di parenti ed affini fino al terzo grado), questi ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esame e al giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

L'ordine del giorno della Commissione Edilizia deve essere reso pubblico mediante deposito presso l'Ufficio Edilizia Privata.

I/Le responsabili/e di ciascun procedimento del rilascio concessioni edilizie si assumono l'obbligo di presentare una relazione completa sul progetto con la proposta del relativo parere.

Nella seduta di trattazione, in caso di assenza del relatore, il Presidente assegna l'argomento ad altro componente della Commissione Edilizia.

E' data facoltà al Presidente della Commissione Edilizia di costituire sottocommis-

sioni, i cui membri siano scelti tra i componenti della Commissione Edilizia, con il compito di contribuire all'istruttoria di progetti edilizi di particolare interesse pubblico o complessità al fine di accelerare le procedure di esame oppure con il compito di approfondire alcuni temi specifici. Di detta sottocommissione fa parte di diritto il Responsabile del procedimento del rilascio Concessioni Edilizie.

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal segretario della C.E.C.

Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completando con la data e il parere. I disegni di progetti approvati saranno vidimati dal Presidente, dal responsabile del procedimento e dal Segretario della Commissione.

CAPITOLO III - CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 7

– Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale, quando non siano prescritti Piani attuativi o non ne sia espressamente fatto divieto dalle N.T.A. del P.R.G., nonché nei casi in cui i Piani attuativi di cui sopra siano stati approvati, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, salvo i casi previsti dalla L.R. n° 37/85 per gli interventi in cui è sufficiente l'Autorizzazione rilasciata dal Sindaco.

Art. 8

– Interventi relativi a pertinenze, occupazioni di suolo, demolizione

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti (quali autorimesse, verande, recinzioni, cortili, giardini, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda di Autorizzazione purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Ai sensi dell'Art.9 della L.n°122/89 la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sino al raggiungimento degli standards di legge, di edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono assoggettati alle N.T.A. del P.R.G.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela per effetto delle L.n°1089/39 e n°1497/39 o delle N.T.A. del P.R.G., le opere in oggetto sono soggette a Concessione.

Art. 9

– Interventi diversi o per opere minori

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

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) insegne commerciali e targhe professionali;
- c) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- d) 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;
- e) monumenti ed edicole funerarie.

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

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

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000 e documentazione fotografica, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

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

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art. 10

– Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'Autorizzazione stessa. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

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

L'Autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

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

Il mancato riscontro delle istanze di autorizzazione entro il termine di giorni 60 equivale a silenzio/rifiuto .

Art. 11

– Demolizioni

Gli interventi di demolizione possono riguardare interi edifici o loro parti e possono essere eseguiti sia allo scopo di rendere libere le aree di sedime, per destinarle ad altri usi secondo le indicazioni specifiche del P.R.G., che per costruire nuovi edifici in tutto o in parte diversi dai precedenti.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a preventiva Autorizzazione gratuita da parte del Sindaco e non può essere consentito per gli edifici classificati nelle tipologie "A".

L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato al rilascio di Concessione edilizia, che non può essere ammessa per gli edifici classificati come "A" eccetto quanto consentito per i casi di ripristino filologico .

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

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a Concessione. La domanda di demolizione deve essere corredata di:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- c) indicazione delle caratteristiche specifiche del fabbricato e delle destinazioni d'uso;
- d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o Concessione per interventi sull'area risultante.

Il rilascio dell'Autorizzazione di demolizione è subordinato:

- 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 nonché il rispetto delle norme sull'inquinamento acustico e pulviscolare;
- 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 fermo restando la sottoscrizione degli impegni prescritti dalla presente norma.

Art. 12

– Costruzioni precarie

Non sono subordinate all'Autorizzazione né a Concessione del sindaco le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite tali costruzioni dovranno essere rimosse immediatamente dopo il compimento dei lavori fermo restando l'autorizzazione di natura viabilistica quando vengono interessati spazi pubblici .

Art. 13

– Lavori eseguibili d'urgenza

In caso di immediato pericolo, accertato dal tecnico comunale o opportunamente documentato con esauriente perizia giurata completa di documentazione fotografica, a firma di tecnico abilitato nei limiti delle sue specifiche competenze, potranno essere iniziate, senza richiesta di Concessione o Autorizzazione, le sole opere ed attività indispensabili per evitare danni imminenti.

Il proprietario è, in tal caso, obbligato a darne immediata comunicazione per iscritto al Sindaco e a presentare entro 20 giorni dalla predetta comunicazione la domanda di Concessione o Autorizzazione a norma del presente Regolamento.

CAPITOLO IV - LA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 14

– Opere ed attività soggette a Concessione edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la Concessione edilizia, da rilasciare a norma dell'art. 4 della Legge n. 10/'77, per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché, ove previsto vedi art. 23 N.T.A. del P.R.G. , il mutamento della destinazione d'uso degli immobili .

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva Autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o

parziale con esclusione di quelle previste dall'art. 5 L.R. n° 37/'85;

- b) demolizioni di cui al 5° comma del precedente art.17.
- c) ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- e) interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) L.R. n° 71/'78 in edifici gravati dai vincoli delle LL.1089/39 e/o 1497/39;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) esecuzione, da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- l) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- m) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi con opere edilizie che non riguardano opere interne;
- n) manufatti su suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- o) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili mobili destinati ad alloggi temporanei;
- p) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- q) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- r) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle L. 1089/39 e 1497/39;
- s) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi 1089/39 e 1487/39;
- t) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle Leggi 1089/39 e 1487/39;
- u) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore.

Per gli immobili e le aree vincolati dal P.R.G. per il loro rilevante interesse ambientale, artistico e/o storico testimoniale si applicherà la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

Art. 15

– Opere per le quali è prescritta l'Autorizzazione edilizia e criteri per il rilascio

COMUNE DI RAGUSA - REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono soggette ad Autorizzazione del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario, i lavori e le attività di cui appresso:

- 1) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/'78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrastanti con le leggi vigenti;
- 2) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 3) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- 4) le demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti;
- 5) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non siano soggette a Concessione edilizia;
- 6) la costruzione, il restauro, la modifica, la demolizione o la ricostruzione di recinzioni e cancelli di altezza non superiore a m. 3,00, con l'esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6 della L.R. n° 37/'85;
- 7) la costruzione, il restauro, la modifica, la demolizione o la ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di m. 2,00, con l'esclusione di quelli relativi ai fondi rustici di cui all'art. 6 della L.R. n° 37/'85;
- 8) la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo della superficie non superiore a mq.30 costituiti da uno o più monoblocchi ;
- 10) il collocamento o la modifica di tende aggettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- 11) tettoie o tende aggettanti su spazio pubblico o privato fino ad un massimo di 10 mq;
- 12) coloriture e decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
- 13) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 14) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, bibite, gelati, tabacchi ecc.);
- 15) La realizzazione di opere legate alle attività agrituristiche di cui all'Art. 23 della L.R. n° 71/'78;
- 16) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 17) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio per periodi superiori a gg.30;
- 18) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili per periodi superiori a gg.30;
- 19) l'installazione di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. per periodi superiori a 30 giorni;
- 20) l'installazione di impianti, su costruzioni o terreni, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- 21) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 22) la realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati coperti

- o scoperti e relative rampe di accesso;
- 23) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, colonne attrezzate esterne, grondaie, serbatoi, caldaie murali, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, secondo le norme vigenti in materia;
- 24) il collocamento di inferriate, l'apertura e modifica di accessi su fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
- 25) i depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito previo adeguato deposito cauzionale nonché , lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe, dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'Autorizzazione da parte degli Enti proprietari;
- 26) realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma di edifici destinati alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- 27) scavi e rinterri che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, e modifiche del suolo pubblico e privato, , muri di sostegno e rilevati in genere.
- 28) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

CRITERI PER IL RILASCIO

- 1) Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali, nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.
- 3) L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

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

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'Autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non é ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale

scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aereazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

Dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non dovrà essere inferiore a m 2,00.

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

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq 8,00 con esclusione degli spazi accessori quando siano obbligatori per legge e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00 .

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

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima di ml. 50,00, con esclusione delle aree cimiteriali.

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

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

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

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

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive, ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

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

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

Il Sindaco, sentiti l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

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

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

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

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

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

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

- 7) La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad Autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano

possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

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

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

- 8) La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad Autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, fatta salva la fascia di rispetto da pozzi pubblici di acqua potabile.

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

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

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

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

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

- permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'Autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, , sentiti l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il

rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

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

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

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

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

- 10) L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale ed il Comando di Polizia Municipale, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada ed al pagamento di una tassa comunale che abilita alla affissione della targa per il relativo divieto di sosta.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango e dovrà rispettare le indicazioni e le norme contenute nella L.R. 13/1989 sul superamento delle barriere architettoniche.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

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

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

- 11) Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati. I recipienti per riserve idriche dovranno essere collocate nel sottotetto o in mancanza in appositi vani da realizzarsi.

N.B. Le opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'Amministrazione Comunale non sono soggette ad Autorizzazione.

Art. 16

– Opere soggette a Comunicazione

Sono soggette a semplice comunicazione al Sindaco:

- a) le "opere interne" di cui al precedente articolo 13;
- b) le "costruzioni precarie" di cui al precedente articolo 18;
- c) le opere ed installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- e) le opere esterne necessarie per adeguare gli edifici pubblici e privati esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche qualora non alterino la sagoma dell'edificio.
- f) le opere previste all'art.2 della L. 23.12.96 n°662 comma 60 punto 7) non espressamente normate dalla L.R. n°37/85, art.8.

Art. 17

– Domanda di Concessione edilizia

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata con allegato quadro riassuntivo degli immobili e l'indicazione delle quote spettanti ad ogni singolo soggetto.

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

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma per accettazione dell'incarico del Direttore dei Lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente; dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore, del tecnico dell'impresa e dell'assistente; dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nel caso di lavori cosiddetti «in economia» occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati;
- richiesta di allaccio fognario;
- estremi del versamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e n° 2 marche da bollo;
- eventuale domanda di rateizzazione degli oneri concessori;

- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio qualora il richiedente sia società;
- eventuale certificato dell'Ufficio Imposte Dirette attestante i redditi per le richieste ai sensi dell'art. 9 comma a) L.n°10/'77;
- dichiarazione attestante l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 L.n°153/'75 nei casi richiesti;
- eventuali atti d'obbligo previsti dalle N.T.A. del P.R.G.
- modello ISTAT;
- dichiarazione resa ai sensi della L.n°46/'90 per i casi in cui non è previsto il deposito del progetto degli impianti;
- dichiarazione resa ai sensi della L.n°10/'91 nei casi in cui non è previsto l'impianto termico;
- documentazione prevista dalla L.n°13/'89 (relazione tecnica, elaborati grafici e dichiarazione) e dalla L.n°104/'92 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- quanto altro ritenuto necessario dall'ufficio per l'istruzione delle istanze.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;
- la dichiarazione di impegno ad accettare e osservare le norme di Regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del Direttore dei Lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto di intervento, della persona o Ente cui deve essere intestata la Concessione, se diverso dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

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

L'istanza di Concessione può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (art. 952 C.C.);
- c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
- d) dall'enfiteuta (art. 959 e 960 del C.C.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la Concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 C.C.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell' art. 1065 del C.C. hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;

- g) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- h) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- i) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- j) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge;
- k) dal tutore;

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

Gli Enti pubblici, (Istituti autonomi case popolari ecc.) legittimati a richiedere la Concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la Concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'Ente stesso (Sindaco o presidente) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'Ente medesimo.

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

Art. 18

– Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di Concessione edilizia

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

Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in quadruplica copia (copie eliografiche piegate secondo il formato UNI A4 mm. 210 x mm.297) in una unica tavola sulla quale dovranno essere riportati:

- l'oggetto della richiesta di Concessione;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità; firma e timbro professionale del/i progettista/i e del Direttore dei Lavori.

I disegni devono essere a semplice tratto ed ognuno di essi deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche, in assenza di quote numeriche, fanno fede le dimensioni grafiche .

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostitu-

zioni e le nuove opere.

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

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

- 1 - Corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato; detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti 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.
- 2 - Estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le Ditte delle proprietà confinanti.
- 3 - Planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
 - orientamento e toponomastica;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto) con relativa caratterizzazione tecnica;
 - ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
 - le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
 - i distacchi da confini di proprietà e da strade;
 - lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere).
- 4 - Planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:
 - a) andamento altimetrico dell'area;
 - b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
 - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
 - d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
 - indicazione del tipo di recinzione;
 - indicazione della nuova vegetazione;
 - indicazione degli elementi di arredo;
 - indicazione delle pavimentazioni;
 - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
 - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
 - e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte.
- 5 - Sezioni e profili del terreno post operam, in scala adeguata, con indicazione dell'andamento ante operam.
- 6 - Planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto,

contenente:

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

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

b) le opere eventualmente già esistenti.

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

- 7 - Piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, 1 :50 nel caso di interventi di restauro, ripristino o ristrutturazione edilizia relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture.

Le piante devono indicare:

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

Nella pianta delle coperture vanno indicati:

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

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

- 8 - Sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scala) in scala non inferiore a 1:100, 1 :50 nel caso di interventi di restauro, ripristino o ristrutturazione edilizia. Nelle sezioni vanno indicati:

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

- le altezze complessive delle fronti;
 - l'andamento del terreno ante e post operam.
- 9 - Prospetti in numero sufficiente (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100,1 :50 nel caso di interventi di restauro, ripristino o ristrutturazione edilizia. Nei prospetti vanno indicati:
- le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
 - le aperture e relativi sistemi di chiusura;
 - i rivestimenti;
 - scarichi e pluviali se in vista;
 - balaustre, cornicioni e gronde;
 - altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture.
- 10 - Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o attuativo.
- 11 - Relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
- dell'azonamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
 - delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
 - delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
 - delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
 - delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimenti, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura);
 - delle soluzioni adottate per garantire l'accesso e la fruibilità della costruzione da parte delle persone fisicamente impedito.
- 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 depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
 - i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
 - l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
 - le quantità di acqua utilizzate e la relativa fonte di approvvigionamento.
- Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:
- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
 - superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
 - superficie fondiaria del lotto (Sf);
 - superficie coperta (Sc) dal manufatto edilizio;
 - superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
 - superficie utile abitabile (Sua);
 - superficie non residenziale (Snr);

- superficie complessiva;
 - 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 massima dell'edificio (Hmax);
 - indici di fabbricabilità fondiaria (If) e/o di utilizzazione (Uf);
 - superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies legge 1150/1942);
 - superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
 - superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
 - altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
 - numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
 - numero delle unità abitative.
- 12 - 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.
- 13 - Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.
- 14 - Documentazione fotografica dello stato di fatto.
- 15 - Eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
- planivolumetrici;
 - assonometrie;
 - prospettive;
 - plastici;
 - prove colori ecc.
- 16 - 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 10/1977): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. n° 71/'78).
- 17 - 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; allegato quadro D riassuntivo per il calcolo del contributo concessorio a firma di tecnico abilitato.

Art.19

- Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia

Alla domanda di Concessione ad edificare vanno allegate, nei casi previsti da leggi speciali o Regolamenti comunali, provinciali, regionali e statali attestazioni e/o certificazioni, rilasciate da organi estranei all'Amministrazione comunale:

- 1 - Parere preventivo del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica.
- 2 - Nulla-osta del comando provinciale dei Vigili del fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (ai sensi della legge 1570/1941, 469/1961, 818/1984, 407/1985, ove richiesto).
- 3 - Approvazione, ove richiesta, da parte del comando provinciale dei Vigili del fuoco dell'impianto termico, ai sensi della legge 615/1966.
- 4 - Autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell' art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985.
- 5 - Altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di Enti e organi estranei all'Amministrazione comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti (parere dell'Ispettorato Ripartimentale Agricoltura e Foreste, del Consorzio ASI, delle Ferrovie dello Stato, ecc.).
- 6 - Impegno a presentare prima dell'inizio dei lavori il progetto dell'isolamento termico e dell'impianto di riscaldamento se previsto; nonché il progetto degli impianti ai sensi della L.n°46/'90 e del relativo regolamento d'attuazione n°447/'91.
- 7 - Autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Art. 20

– Domanda di Autorizzazione edilizia

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 21, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

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

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

Art. 21

– Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di Autorizzazione edilizia

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- cartografia in scala non inferiore 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico;
- pianta quotata dell'area o dell'immobile ai vari piani con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di Autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione ;
- almeno due sezioni verticali, una trasversale ed una longitudinale, quotate secondo le linee di maggiore importanza o di massima pendenza scala 1:100;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e

scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

- titolo di proprietà necessario per eseguire l'opera.
- ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'Autorizzazione.

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

Art. 22

– Istruttoria preliminare dei progetti

Al momento della presentazione della domanda di Concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla rilascia una certificazione di ricevimento e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli Artt.4 e 5 della L.n°241/'90.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni entro il quale deve essere comunicato il provvedimento di diniego, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda di Concessione o di integrazione della documentazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla Commissione Edilizia la relazione per il parere di competenza che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini soprariportati, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di Concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità sopradescritte, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della Concessione edilizia assentita con le modalità soprariportate, può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio da effettuare sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Tali oneri verranno calcolati in base alla perizia giurata, contenente l'asseverazione della conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché del rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie oltre al calcolo dell'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente, che, prima dell'inizio dei lavori, il progettista deve inoltrare al sindaco.

Nei casi di inizio lavori assentito in base alla non comunicazione di diniego nei termini previsti, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di Concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della Concessione assentita 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.

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.n°10/91. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della Concessione edilizia.

La possibilità, per colui che abbia presentato un'istanza di Concessione/Autorizzazione di avvalersi della procedura del silenzio-assenso, è subordinata, oltre che al mancato diniego da parte del Comune sull'istanza nei termini prescritti, anche alla presentazione di tutti i documenti, elaborazioni progettuali, autorizzazioni, nulla-osta, certificazioni e attestati di organi dello Stato, della Regione e dello stesso Comune, se e in quanto espressamente richiesti.

Il rilascio della Concessione edilizia da parte del Sindaco per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle «barriere architettoniche» (Art. 27 L.n°118/71; D.P.R.n°384/78; L.n°13/89; D.M.n°236/89; L.n°104/92 e Legge regionale n.28 del 3 settembre 1984).

Art. 23

– Rilascio della Concessione edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione urbanistico-edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego.

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

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

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

Il richiedente la Concessione può ricorrere contro la decisione del Sindaco entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

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

Per gli edifici accessibili dalle vie carrabili, all'atto del rilascio della Concessione il Sindaco, 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 parcheggi delle nuove costruzioni accessibili alle vie carrabili, come prescritto dall'art. 40 della L.R. n° 19/72 e successive modifiche, dichiara il vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

La Concessione deve essere pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

L'atto di Concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall' art.7 della L. n. 10/1977, debbono essere trascritti, a cura dell' Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo che risultino sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

La Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia.

Sono fatti salvi i casi previsti dall' art. 9 della L. n.10/'77 per la Concessione gratuita, e quelli di cui all' art. 7 della legge per l'edilizia convenzionata.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizioni esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n° 15/'91.

Art. 24

–Rilascio e validità dell'Autorizzazione edilizia

Nell'atto di Autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune . La durata complessiva dell'autorizzazione è fissata dal Sindaco per ciascun intervento in base alla quantità dei lavori da eseguire.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e il Responsabile della Igiene Pubblica, ha sempre la facoltà di imporre con l'Autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le Autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

Per le Autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, quando siano opportunamente documentate le motivazioni che hanno causato la scadenza e sempre che tali motivazioni non dipendono direttamente dalla volontà del richiedente .

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

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

Le Autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

- quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di

leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

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

Art. 25

– Efficacia della Concessione

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

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

In caso di trasferimento della Concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della Concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della Concessione stessa e il Sindaco, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova Concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

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

Il titolare della Concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 26

– Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della Concessione edilizia

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

La Concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro un anno dalla data di rilascio del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

La durata complessiva della Concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario che siano sopravvenute a ritardare i lavori durante la loro esecuzione (avverse condizioni atmosferiche, sorprese geologiche, incidenti, necessità di demolire e ricostruire elementi strutturali per cattiva esecuzione o per errore dei calcoli, particolari difficoltà costruttive, acquisizione pareri di legge).

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova Concessione relativa alla parte non realizzata.

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.

La Concessione edilizia decade quando durante il periodo della sua validità entrino

in vigore nuove disposizioni urbanistiche che sanciscano espressamente la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e completati nelle strutture essenziali, ne sia stata data regolare comunicazione al Sindaco e vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La Concessione edilizia può essere revocata:

- 1) quando il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella Concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate.
- 2) quando 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.
- 3) quando la Concessione risulti ottenuta in base ai disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

Art. 27

– Varianti in corso d'opera

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di opere soggette al rilascio di Autorizzazione o di Concessione edilizia, possono essere attuate previo nuovo esperimento delle procedure inerenti alla originaria Autorizzazione o Concessione.

Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

La approvazione della variante in corso d'opera deve essere richiesta prima della esecuzione delle opere e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

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

Art. 28

– Controllo partecipativo

Ai sensi dell'Art. 37 della L.R. n° 71/'78 nonché della L. 241/'90 e del D.P.R. n° 352/'92, chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle Concessioni edilizie.

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

La Concessione dovrà essere esposta per quindici giorni all'Albo del Comune.

Art. 29

– Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 16 legge 6/8/967 n. 765) e

previa delibera del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare Concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Per gli edifici di interesse storico artistico, o comunque ricadenti nel Centro storico, dovrà essere richiesto il preventivo parere della Sovrintendenza ai monumenti.

Art. 30

– Responsabilità

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

CAPITOLO V - STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 31

– Certificato di destinazione urbanistica

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

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda (Art. 2 L.R. n° 17/'94).

Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da documentazione grafica con i seguenti elementi:

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

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

Art. 32

– Piani di lottizzazioni

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

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

- 1 - Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
 - la zona omogenea di riferimento e relative Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
 - la destinazione d'uso dell'intervento;
 - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
 - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
 - la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
 - i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
 - la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
 - 2 - Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale Programma Pluriennale di Attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.
 - 3 - Estratto autentico 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 essere specificate indicando le relative superfici ed allegando certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
 - 4 - Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri; in essa devono essere indicati:
 - eventuali servitù esistenti;
 - vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
 - vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
 - la toponomastica e l'orientamento;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
 - la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
 - la vegetazione esistente.
 - 5 - Planivolumetrico di progetto su base aerofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.
- Si specifica che il planivolumetrico ha il compito precipuo di individuare gli

allineamenti dei fabbricati nonché il relativo ingombro massimo possibile oltre, a definire un profilo regolatore per le altezze massime degli edifici.

Il rispetto delle tipologie indicate negli elaborati dei piani di lottizzazioni potrà essere indicativo o vincolativo a seconda di quanto specificato nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

- 6 - Planimetria in scala non inferiore a 1:1000 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 esenze 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 P.R.G. e del Regolamento Edilizio;
 - indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc;
 - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.
- 7 - Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:500, indicanti:
 - la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberature;
 - le tipologie edilizie da realizzare.
- 8 - Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la indicazione dei relativi allacciamenti e recapiti alla rete Comunale.
- 9 - Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;

- 10 - Le Norme Tecniche di Attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie catastale delle ditte;
 - superficie reale, se diversa dalla precedente;
 - superficie territoriale di zona omogenea;
 - superficie territoriale dell'area di intervento;
 - superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
 - superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
 - abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
 - destinazioni d'uso ammesse;
 - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - tipologie di vegetazione;
 - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
 - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
- 11 - Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
- 12 - Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

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

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

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

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

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il 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.

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore e previa approvazione preventiva dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente nei casi di cui all'art. 12 della L.R. n° 71/'78 punti a), b), c), d) sesto comma, e nel rispetto dei contenuti della Circolare Regionale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n°2 del 01.06.1990.

CAPITOLO VI - DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI

Art. 33

– Destinazioni d'uso

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione comunale nel rispetto della legge 447/95 sull'inquinamento acustico, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

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

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

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

- a) le attività commerciali restano regolate dal P.U.C. ; attività direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con superficie non superiore a mq.300 per unità produttiva; a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività pari a due posti - auto ogni 50 mq. di superficie utile;

- b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq.300, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza. Le attività di cui al punto a) sono ammesse nell'ambito urbano solo se il P.R.G. attraverso una apposita destinazione d'uso ne esplicita la localizzazione.

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

Art. 34

– Interventi di variazione della destinazione d'uso

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

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

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

Ove consentita, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo congruaggio del contributo di Concessione se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle Leggi 1/6/1939 n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all' art. 10 della legge 28/02/1985, n. 47.

CAPITOLO VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 35

– Responsabilità nell'esecuzione delle opere e delle attività

Il progettista e il Direttore dei Lavori devono essere iscritti in Albi di Collegi od Ordini professionali della Repubblica. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

Il concessionario, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono

responsabili solidalmente nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali o dei Regolamenti e delle modalità esecutive previste dalla Concessione edilizia.

Art.36

– Inizio dei lavori e formalità da esperire - interruzione dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati:

- a - Progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (L.n°46/'90, D.P.R.n°447/'91, L.n°10/'91 e D.P.R.n°412/'93);
- b - Progetti degli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici in genere, di protezione dalle scariche atmosferiche (L.n°46/'90, D.P.R.n°447/'91);
- c - Progetti degli impianti idrosanitari, per il trasporto e l'utilizzazione del gas, di sollevamento di persone e cose, di protezione antincendio (L.n°46/'90 e D.P.R.n°447/'91);
- d - Progetto di isolamento termico dell'edificio ai sensi della legge 10/'91 e D.P.R.n°412/'93;
- e - Relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Detto allegato è obbligatorio:
 - per le opere di cui al terzo comma dell' art. 1 e al quarto dell' art. 4 della legge 1684/1962 (ora L.n°64/'74);
 - per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
 - in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda.
- f - Attestato dell'avvenuta denuncia, presso l'ufficio del Genio civile competente per territorio, delle opere in cemento armato e precompresso, oppure delle opere a struttura metallica, ai sensi della legge 1086/1971. Detto attestato deve essere riportato su copia della documentazione depositata presso l'ufficio del Genio civile (progetto e relazione) ai sensi dell' art. 4 della succitata legge 1086/1971 e consegnato al Comune. La documentazione trasmessa, in tal caso al Comune, verrà restituita al richiedente al momento del rilascio della Concessione edilizia e dovrà essere conservata in cantiere per tutta la durata dei lavori, giusto disposto dall' art. 5 della citata legge 1086/1971.
- g - Nulla-osta, ai sensi dell' art. 25 della legge 1684/1962 e degli artt. 13, 17, 18 della legge 64/'74 e della L.R. n° 135/'82, rilasciato dall'ufficio del Genio civile (verifica prescrizioni antisismiche). In assenza di detto nulla-osta i lavori non possono avere inizio.

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

L'inizio dei lavori è altresì subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi di allineamento e quote (vedi art. 45).

Il titolare della Concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del

Direttore dei Lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della Concessione o il Direttore dei Lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori al Sindaco ai sensi e per i fini del precedente articolo 32 entro 7 giorni dalla data di effettivo inizio.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico ove non espressamente richiesto con l'istanza di Concessione di costruzione edilizia deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'Autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità delle Concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere consistono nella esecuzione al rustico di almeno una elevazione completa di solaio.

Comunque non possono considerarsi valide le Concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della Concessione stessa.

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

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

- nome e cognome del titolare della Concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;
- generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- numero e data della Concessione edilizia o dell'Autorizzazione.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario o il Direttore dei Lavori devono darne comunicazione al Sindaco entro le 48 ore successive, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

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

Il concessionario o il Direttore dei Lavori devono dare comunicazione al Sindaco della ripresa dei lavori.

Art. 37

– Richiesta e consegna di punti fissi di allineamento e quote: verifica del perimetro delle costruzioni

Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello preventivamente concordati con l'Amministrazione comunale.

Almeno dieci giorni prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere per iscritto al Sindaco 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.

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

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 attuativa, il concessionario o il Direttore dei Lavori sono tenuti a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi di allineamento e quote sono eseguite da personale del Comune coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori, ma sotto la direzione di un funzionario comunale.

Le operazioni di picchettatura sono eseguite dal concessionario o dal Direttore dei Lavori o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale.

Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi è redatto verbale in doppia copia firmato dal tecnico comunale e dal concessionario o dal Direttore dei Lavori; una copia del verbale è rilasciata al concessionario; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica.

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.

La mancata richiesta dei punti fissi di linea e di livello e la conseguente realizzazione di costruzioni con allineamenti e quote non rispondenti agli andamenti delle infrastrutture viarie e/o agli imbocchi nelle reti tecnologiche canalizzate esistenti o di previsione, costituisce difformità della Concessione edilizia dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

Art. 38

– Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento o a quelle indicate nella Concessione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la Concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la Concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costru-

zione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

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

L'ordine di sospensione dovrà essere confermato, entro i sessanta giorni successivi, con un provvedimento definitivo del Sindaco contenente l'indicazione degli interventi necessari per la modifica delle costruzioni o la rimessa in pristino dei luoghi.

L'ordinanza dovrà essere notificata al proprietario e al titolare della Concessione, se diverso dal proprietario, nonché all'assuntore e al direttore dei lavori.

Qualora il Sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo contestualmente alla ordinanza di sospensione.

Il Sindaco applica le sanzioni previste dalle leggi 10/1977, 47/1985, e L.R. 37/85 in caso di opere eseguite in assenza di Concessione ovvero in totale o parziale difformità delle stesse, indipendentemente dal fatto che il magistrato penale sia stato avvertito della cognizione del fatto.

Qualora le opere siano eseguite da amministrazioni statali o regionali, il Sindaco informa la Regione.

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

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

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

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

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti commi e salvo che il fatto non costituisca più grave reato, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dal P.R.G. e dalla Concessione nonché, per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della Concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le

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

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui ai commi precedenti, le opere iniziate senza Concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di Concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

L'ordinanza del Sindaco di sospensione o demolizione, dovrà essere comunicata all'Ufficio Concessioni edilizie, all'Intendenza di Finanza, all'Ufficio del Registro, agli Enti, Uffici o Aziende di Credito competenti per l'erogazione dei contributi o di altre provvidenze, agli Uffici competenti per la cessazione delle forniture o dei servizi pubblici che siano stati ottenuti e che siano erogati in funzione della regolarità della posizione del titolare della Concessione; nonché, nelle zone vincolate ai sensi della Legge n° 1497/'39, e della Legge n° 64/'74 rispettivamente alla Sovrintendenza e all'Ufficio del Genio Civile competente.

Copia dell'ordinanza deve inoltre essere trasmessa alle Autorità giudiziarie competenti.

Art. 39

– Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario provveda a presentare al Sindaco la denuncia di ultimazione dei lavori, e ad acquisire il certificato di abitabilità richiedendolo allo stesso, con apposita domanda in carta da bollo, ai sensi del D.P.R. n° 425/'94.

Alla richiesta vanno allegati:

- domanda in carta da bollo;
- il certificato di collaudo statico;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- dichiarazione giurata del Direttore dei Lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità al progetto approvato e a ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- quanto altro ritenuto necessario per l'istruttoria dell'istanza.

Il certificato di agibilità degli edifici è necessario per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale destinati ad attività industriale, commerciale o artigianale.

La richiesta, in carta da bollo, va inoltrata al Sindaco e dovrà essere corredata dal certificato di collaudo statico, dal nulla osta dei Vigili del Fuoco ove richiesto, dai certificati relativi alla sicurezza degli impianti di cui alla L.n°46/'90, dalla dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Gli uffici comunali preposti per l'accertamento della conformità urbanistica ed i

controlli di rispondenza alle norme vigenti comunicano mediante comunicazione scritta il giorno e l'ora del sopralluogo al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Trascorsi sessanta giorni dalla domanda, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della L.n°15/'68 e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da professionista abilitato. (Art.4 L.n°493/'93).

Constatata l'osservanza di tutte le norme il Sindaco rilascerà, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il certificato di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

Il rilascio dei certificati di cui ai primi commi precedenti è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare Concessione o Autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla Concessione o Autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato o in acciaio;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui alle L. n° 118/'71, L.n°13/'89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o di agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della Concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla Concessione.

La mancata richiesta dei certificati di abitabilità o agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

I certificati di abitabilità e di agibilità devono essere revocati quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza Concessione quando prevista, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 40

– Esecuzioni d'ufficio

Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

COMUNE DI RAGUSA - REGOLAMENTO EDILIZIO

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

delle opere negli immobili di Enti pubblici o di Soggetti privati necessari a mantenere il decoro urbano.

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

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

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

TITOLO SECONDO/DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 41

– Definizioni

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

Costruzione. Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

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

Fronte. Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale (balconi, mensole, cornicioni , ecc.) .

Isolato. Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati da un piano particolareggiato o dal P.R.G.

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

Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori.

Piani interrati. I piani interrati non possono essere destinati a residenza o ad usi connessi con essa (uffici, attività produttive); possono essere utilizzati per attività commerciali, artigianali (purchè utilizzano uno spazio aperto della lunghezza di ml.6,00 dal fronte) se previsto in un piano urbanistico attuativo e/o dal piano, a parcheggi asserviti all'edificio, ad autorimesse individuali o a cantine, qualora abbiano le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.

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

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

Seminterrati. Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno

computati anche i piani parzialmente 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.

Servizi e accessori. Si considerano servizi e accessori e vanno esclusi dal calcolo della superficie utile:

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedano 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% 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. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali.
- 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 di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236.

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

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

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

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

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

- a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiore a mq. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00;
- b) chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00 all'interno della chiostrina non sono ammessi aggetti, sporgenze e scale;
- c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

Unità edilizia. Per unità edilizia si intende l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se si presenta con modifiche o superfetazioni, che ha pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può, o non, contenere più unità immobiliari.

L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

- unità di prospetto (caratteri stilistici, omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni).
- unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).
- unità di distribuzione (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

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

Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Nel computo dei volumi tecnici esclusi dal calcolo volumetrico vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

Art. 42

– Parametri edilizi

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

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

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

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

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 è 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 Concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

Per distacco dai confini e dal ciclo della strada si intende la distanza misurata in orizzontale

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 nonché quelle di cui al nuovo Codice della strada (D.P.R. n°495/92).

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. per le diverse zone omogenee in base alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m.2,70; nei corridoi e disimpegni in m.2,40.

Gli edifici classificati come A nel P.R.G. possono avere altezze minime interne anche inferiori a tali limiti nel rispetto dei tipi e delle strutture originarie.

I.p. = Indice di Piantumazione. Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 50 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

V.l. = Indice di visuale libera (distanza tra le fronti). L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte finestrata di un edificio e la relativa zona libera antistante appartenente anche a lotti diversi; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque

mai risultare inferiore a 5,00 ml; solo nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti.

Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.

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

- nel caso in cui le due fronti formino un angolo retto o ottuso;
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto: in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci.

Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-window e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono.

Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

L.m.f. = 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.

P.f.t. = Piani fuori terra. Rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili

Posizione degli edifici. Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.r.g., non assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati.

TITOLO TERZO/DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

PARTE PRIMA

LA CITTA' E IL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 43

– Campionatura

È facoltà della Commissione urbanistico-edilizia di richiedere (in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico) i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è 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. Il mancato rispetto delle tinteggiature ai campioni forniti costituisce elemento valido per il diniego della licenza di abitabilità o di uso.

Art. 44

– Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni, nonché di riparazione e ripristino dei manti di copertura dei tetti.

Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Sindaco, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 45

– Aggetti e sporgenze, tende aggettanti

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

- a) apertura all'esterno di finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a m. 4,50 se ne è priva, e le chiusure degli accessi a spazi pubblici;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 4,50 se la

strada ne è privata;

- c) cornici di coronamento e gronde dei tetti comprese le docce con una sporgenza superiore a m. 1,00 dal filo del fabbricato;
Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.
- d) lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze collocate ad altezza inferiore a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m. 4,50 altrimenti.
- e) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

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

- a) l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.
- b) tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
- c) la larghezza delle strade non può essere inferiore a m. 4,00 nelle zone residenziali esistenti e a m. 8,00 nella zone di completamento o di ampliamento.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più di ml.1,50 o non più di un decimo della larghezza della strada o del distacco dal confine e comunque non oltre la larghezza del marciapiede.

Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a m. 8.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore a m.3,00 dal confine laterale più vicino se la loro superficie frontale é pari o maggiore ad un terzo della superficie della facciata. Le distanze dai confini devono essere computate dal filo esterno dei corpi aggettanti.

È consentita, se obbligata da accentuata pendenza stradale, la realizzazione di 2 gradi-ni esterni ai fabbricati e che comunque non superino la metà della larghezza del marciapiede tali gradini non dovranno costituire comunque barriera architettonica.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Sindaco, potrà, sentita la Commissione urbanistico-edilizia, rilasciare la Concessione per strutture in aggetto con sporgenze maggiori .

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

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

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 20 dal

ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'Autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Restano ferme le norme contenute nel Piano Comunale sulla pubblicità.

Art. 46

– Arredo urbano

L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad Autorizzazione da parte del Sindaco. Gli interessati dovranno farne domanda presentando elaborati grafici in triplice copia firmati da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare. In tali elaborati la soluzione adottata, completa di particolari costruttivi, deve essere estesa all'intero prospetto dell'edificio interessato, devono essere chiaramente indicati i materiali e i colori da impiegare; deve essere indicato, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico. Gli elaborati dovranno contenere la planimetria della località in scala non inferiore a 1:500 ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione a loro spese.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata alle seguenti condizioni:

- strade aventi una larghezza minima di m. 8,00;
- bordo inferiore dell'insegna ad una altezza minima da terra $\geq$ di m. 2,30 se la strada - è fornita di marciapiede, $\geq$ 4,50 se ne è priva, e comunque mai inferiore al limite superiore di eventuali vetrine;
- lo sbalzo dell'insegna non potrà superare la metà della larghezza del marciapiede e comunque dovrà essere compreso fra i 50 e i 150 cm.;
- lo spessore massimo dell'insegna, escluse le parti decorative, non dovrà superare i

10 cm.;

- la distanza dagli angoli dell'edificio deve essere almeno pari a due volte lo sbalzo.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'Autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della Autorizzazione, entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della Autorizzazione.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, il Sindaco ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti, è vietata l'installazione di recipienti per riserve idriche a vista, su terrazzi o tetti degli edifici.

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

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

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

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo si farà riferimento al piano Comunale sulla pubblicità .

Art. 47

– Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune Autorizzazioni Comunali e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti, con i seguenti obblighi:

- I lavori dovranno iniziarsi entro un anno dal rilascio dell'Autorizzazione, e prima dell'inizio dovrà:
 - a) essere versato un deposito cauzionale il cui importo sarà stabilito di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale in base all'entità e tipologia dei lavori oggetto dell'Autorizzazione;
 - b) essere effettuato un sopralluogo con un assistente del Comune per accertare lo stato dei luoghi, l'Assistente Comunale , durante il corso dei lavori, segnalerà per iscritto eventuali inadempienze;
- E' obbligatoria la comunicazione tempestiva al Comune, e comunque non oltre 10 giorni , dalla effettiva data d'inizio dei lavori;
- Il completamento finale della pavimentazione mediante tappetino d'usura, dovrà avvenire non prima di tre mesi dalla posa in opera del binder in materiale asfaltico, e deve essere comunicato al Comune non oltre dieci giorni. La posa in opera dovrà garantire il raccordo in modo perfetto alla pavimentazione esistente, garantendone l'adesione mediante scarificazione della stessa in prossimità delle superfici interessate dallo scavo;
- I lavori dovranno essere ultimati, salvo casi particolari, dandone comunicazioni al Comune, entro mesi sei dalla data di inizio, la ditta dovrà contemporaneamente alla comunicazione di fine lavori richiederne il collaudo;
- Il collaudo dei lavori, di competenza dell'Amministrazione Comunale, ma a carico della ditta richiedente sarà effettuato dall'U.T.C. entro mesi tre dal completamento finale dei lavori coincidente con la posa in opera del tappetino di usura;
- Ad avvenuto collaudo la riconsegna delle aree oggetto dei lavori avverrà in contraddittorio fra la parti con la redazione di apposito verbale;
- Sia nel caso che le opere vengano direttamente eseguite dalla ditta istante, sia nel caso che vengano date in appalto , la cauzione, versata dall'impresa esecutrice dei lavori, dovrà essere svincolata non prima di mesi sei dal collaudo delle opere ad avvenuta riconsegna delle aree oggetto dei lavori e previo eventuale ripristino di avvallamenti e deformazioni stradali che abbiano

COMUNE DI RAGUSA - REGOLAMENTO EDILIZIO

- a verificarsi ;
- Che siano fatti salvi i diritti di terzi ;
 - Osservare le norme CEI ed EMPI per la esecuzione di linee elettriche o telefoniche;
 - Durante l'esecuzione dei lavori, nella fase di scavo e di rinterro venga richiesta la sorveglianza del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, finalizzata alla salvaguardia degli impianti comunali di sottosuolo esistenti;
 - Il progetto approvato deve essere tenuto sul posto di lavoro;
 - E' obbligatorio esporre nel luogo dei lavori, in posto ben visibile, un cartello di adeguate dimensioni riportante i seguenti dati relativi ai lavori in corso di esecuzione:
 - Oggetto dei lavori ;
 - estremi dell'autorizzazione;
 - denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - Prima dello scavo l'Impresa dovrà provvedere, al fine di evitare irregolarità, alla delimitazione dello stesso mediante taglio del manto asfaltico;
 - Collocare i cavi entro tubi e protezioni regolamentari, posti ad una opportuna profondità;
 - Segnalare il cavo con apposita striscia posta in opera a circa cm.10 sotto il manto stradale oltre le botole regolamentari;
 - Apporre, nella intersecazione di ogni condotta comunale di acqua potabile o fognatura apposita targhetta di ghisa che indichi la loro presenza;
 - Segnalazione di ogni vertice o cambio direzionale del cavo con apposita targhetta in ghisa;
 - Di evitare manomissioni alla rete idrica e fognante;
 - Che siano osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o a cose eliminando per quanto è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di tali opere, esonerando l'Amministrazione Comunale di ogni responsabilità;
 - Attraversare la rete idrica e fognante senza interferire con la stessa, riparando gli eventuali danni arrecati, a cui in mancanza, provvederà il Comune, addebitandone tutte le spese conseguenziali;
 - Non ostacolare o interrompere il transito, non depositare materiale sul piano viabile, i materiali inerti devono tenersi incassonati e non ostacolare il libero deflusso delle acque piovane;
 - Ricostruire, man mano che i lavori saranno ultimati, i tratti di strada interessati dagli scavi, utilizzando per la pavimentazione in asfalto, un primo strato di Binder;
 - il ripristino del corpo stradale dovrà essere fatto a perfetta regola d'arte:
 - nel caso di scavi a sezione longitudinale, per tutta la larghezza
 - nel caso di scavi a sezione trasversale per almeno 2,50 ml. da ambo i lati rispetto all'asse dello scavo ed in ogni caso per tutta la larghezza della sede viaria.
 - Per le pavimentazioni in basolato si dovrà riutilizzare il materiale risultante dalla dismissione, a condizione che non risulti danneggiato dopo lo svellimento: in caso contrario potrà essere utilizzato basolato nuovo di analoga pezzatura e lavorazione

- Per gli scavi ricadenti in lottizzazioni private le cui opere di urbanizzazione non siano state consegnate al Comune il Nullaosta all'esecuzione sarà condizionato al rilascio dell'autorizzazione da parte della Ditta Lottizzante tenendo indenne da ogni responsabilità, per risarcimento danni, Questa Amministrazione;
- Ove nel manomettere il suolo pubblico l'impresa incontri manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Amministrazioni di appartenenza per i provvedimenti del caso;
- Salvaguardare i telefoni di Stato A.S.S.T. se presenti nella sede dello scavo, informandosi presso l'Azienda di Stato per i servizi telefonici, ovvero presso gli organi periferici.
- Salvaguardare la rete gas, se presente nella sede dello scavo, assumendo obbligatoriamente le opportune informazioni presso la Società Concessionaria, prima di iniziare lavori di qualsiasi natura, preavvisando la stessa:
 - prima dell'inizio dei lavori informandola sulla loro natura ;
 - nel corso dei lavori , tempestivamente, per segnalare eventuali danni arrecati alla rete;

Art. 48

– Tabelle e numeri civici degli edifici, toponomastica

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da aporsi a spese del proprietario.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 49

– Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere

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

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

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

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

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

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

Nei Centri Storici si applicheranno le norme specifiche. E' vietata la realizzazione di accessi carrabili con raccordi al marciapiede in calcestruzzo asfalto o altri. Le preesistenze saranno eliminate a cura dell'Amministrazione Comunale e spese del titolare dell'accesso carrabile.

Art. 50

– Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

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

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

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

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

Art. 51

– Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua tubazioni del gas e caldaie murali : aspetto estetico e formale

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

E' fatto obbligo l'installazione delle grondaie e dei relativi pluviali in tutte le coperture a tetto. Ove possibile i pluviali devono essere allacciati direttamente alla rete acque bianche.

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria, possono

essere costruite in aderenza alla muratura. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale.

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

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

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

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

Art. 52

– Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'edilizia esistente del territorio comunale, nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

I servizi igienici devono essere conformi alle prescrizioni previste dal Decreto Ministero della Sanità 5 Luglio 1975 (lavello, bidet, vaso e vasca da bagno o doccia).

Art. 53

– Impianti di riscaldamento

Gli impianti di riscaldamento devono seguire le norme regolanti la materia. 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.

Art. 54

– Arredo dei posteggi pubblici

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

Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso. I muri di sostegno o di contenimento eventualmente necessari dovranno essere rivestiti in pietra calcarea secondo le tecniche costruttive tradizionali locali.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua,

in particolare intorno alle aiuole.

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

Art. 55

– Edicole votive

Le edicole esistenti nel territorio comunale, in particolare quelle di più antica fattura vanno considerate patrimonio storico artistico, nonché elementi della tradizione votiva. Pertanto esse vanno conservate e adeguatamente restaurate. È possibile la costruzione di nuove edicole previa presentazione di richiesta, con allegato progetto, al Sindaco. Nelle nuove edicole si fa divieto dell'uso di materiali non pertinenti la tradizione.

CAPITOLO II - ACCESSI E FRUIBILITÀ

Art. 56

– Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni

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

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

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

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

- a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m. e superiore a 6,50 m.;

- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m. e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1,00 m.

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

- a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
- b) tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,50 m., per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

Art. 57

– Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito: luoghi da sottoporre a particolare disciplina

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente Regolamento, sono:

- a) le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- b) le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- c) le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedito appaia possibile e conveniente;
- d) 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. 58

– Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito: requisiti

Negli spazi e nelle costruzioni elencati all' articolo precedente, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico, delle persone nelle costruzioni con più di tre piani abitabili fuori terra (più di due se costruiti su pilotis) allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato attraverso rampe indipendenti, abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 m., di lunghezza non superiore a 10 m., di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;

- b) 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.;
- c) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;
- d) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;
- e) una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;
- f) 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;
- g) 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 di larghezza non inferiore a 0,80 m.;
- h) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

CAPITOLO III - NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE

Art. 59

– Spazi interni agli edifici

Gli spazi interni definiti dal presente R.E. come «cortile» o «patio» possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

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

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

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come «chiostrine» possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. E' vietato realizzare scale all'interno delle chiostrine.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolamentate pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 60

– Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 61

– Convogliamento acque luride

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

Nella richiesta di Concessione edilizia o di Autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di carenza di sezione oppure di difficoltà di smaltimento nel rispetto della Legge Regionale 27/86.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Art. 62

– Scale principali e scale di servizio

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un metro per ogni 300 mq di superficie lorda servita con un minimo di 110 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'alzata dei gradini non deve superare i 17 cm. e la pedata non deve essere inferiore a 28 cm. La larghezza dei pianerottoli non deve essere inferiore a m. 1,20.

Le scale interne alle singole unità immobiliari e quelle che servono un solo piano potranno avere una larghezza pari a 90 cm., alzata non maggiore di cm. 18 e pedata non inferiore a cm. 26 salvo i casi in cui specifiche norme di legge prescrivano misure più ampie.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

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

Le scale a sbalzo prive di chiusure perimetrali su tutto il perimetro non vanno conteggiate ai fini della cubatura realizzabile, mentre vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo della superficie coperta quando aggettano rispetto al filo del fabbricato oltre ml.1,80. Le scale a gabbia esterne agli edifici privi di chiusure perimetrali su tutto il perimetro, quando siano scale di sicurezza e di servizio, non vanno conteggiate ai fini della cubatura realizzabile, mentre vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo della superficie coperta. Le scale di sicurezza e di servizio dovranno comunque essere progettate con soluzione architettonica organicamente correlata con l'edificio esistente.

Art. 63

– Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui al presente R.E. ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli

scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile dell'Igiene Pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza. E' fatto divieto di installazione di sfiati, sfoghi e tiraggi all'esterno delle costruzioni, mentre è fatto obbligo di installare apposita camera per la raccolta e lo scarico dei materiali solidi prodotti dalla combustione all'interno dell'edificio.

Dovranno comunque essere rispettate le norme di cui alla Legge n° 818/84 e al D.M. INT. n° 98/82.

Art. 64

– Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

E' consentito effettuare sbancamenti a confine e sul ciglio stradale esclusivamente per realizzare autorimesse interrate secondo progetti preventivamente autorizzati dai Vigili del Fuoco e approvati dalla Commissione Urbanistico-Edilizia. In tal caso va adeguatamente garantita la stabilità dei fronti di scavo, nonché, nel caso esistano, quella degli edifici confinanti attraverso soluzioni tecniche che devono essere parte integrante del progetto accluso alla Concessione.

Art. 65

– Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad uffici, studi, ma non abitazioni soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m. 2,40; se la quota del soffitto sia in ogni punto almeno m.1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di

Concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.

In nessun caso possono essere adibiti ad abitazione i piani risultanti al di sotto del livello più basso della sede carrabile della strada sulla quale si affaccia il prospetto principale per più di 50 cm vespaio ed esista altresì uno spazio libero di almeno ml.6,00 fronteggianti le pareti su cui si trovano ubicate le aperture a servizio degli uffici e studi .

Art. 66

– Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dal Responsabile di Igiene Pubblica; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.2,70, e devono essere rialzati almeno 50 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, e luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta, non inferiore a m.3,50 salvo diverse prescrizioni previste da normativa specifica di settore. I piani terreni adibiti a laboratori, negozi ed attività artigianali varie compatibili devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,00, nel rispetto delle norme dell'igiene sul lavoro. Tale altezza può essere inferiore nel caso di edifici classificati come A nel P.R.G. redatto contestualmente a questo Regolamento Edilizio e di edifici già ultimati alla data di adozione del presente Regolamento edilizio.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,40.

Art. 67

– Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,70 e l'altezza minima non inferiore a m.2,20, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

In tal caso è ammesso realizzare terrazzi attraverso l'interruzione parziale della falda per una superficie che non superi complessivamente il 10% della superficie del manto di copertura con un massimo di 6 mq., previe adeguate opere per il raccoglimento e il convogliamento delle acque piovane, nonché per la realizzazione di adeguata coibentazione termica.

La certificazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario o del tecnico asseverante.

Art. 68

– Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq.1,00. Superfici inferiori sono ammesse solo nelle zone classificate A dal P.R.G. redatto contestualmente a questo Regolamento.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, i vani abitabili non inferiore a mq.9,00 se destinati al soggiorno di una persona e a mq.14,00 se destinati al soggiorno di due persone.

L'altezza utile minima dei vani abitabili deve essere di m. 2,70, mentre quella dei servizi e dei disimpegni può essere di m. 2,40. Altezze inferiori sono ammesse solo negli edifici classificati A dal P.R.G. redatto contestualmente a questo Regolamento.

Art. 69

– Fabbricati nel territorio aperto

I fabbricati nel territorio aperto debbono essere intonacati con intonaci tradizionali, rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.15,00.

La certificazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Responsabile di Igiene Pubblica o dai Vigili del Fuoco. Il Sindaco, su indicazione della Commissione Urbanistico-Edilizia, può prescrivere la messa a dimora di essenze autoctone di alto fusto per mitigare l'inserimento di nuovi interventi sul territorio.

Art. 70

– Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato 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 raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 71

– Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

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

I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrotermici;

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

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

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge.

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

Art. 72

– Requisiti termici e igrotermici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C. Temperature maggiori possono essere previste:

- a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

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

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

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aereazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aereazione, 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.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art. 73

– Requisiti illuminotecnici

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

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

- 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 richiedono 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.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la «visione lontana». Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata solo negli interventi sugli alloggi esistenti.

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

Art. 74

– Requisiti acustici

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi nel rispetto della legge 447/95.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

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

seguenti valori:

- a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 30 dB.;
- b) pareti contigue con altri alloggi 40 dB.;
- c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB(A) il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o 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 di detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB(A) se è discontinuo.

Art. 75

– Requisiti relativi alla purezza dell'aria (altezze, superfici, volumi minimi)

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

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

Devono fruire di aereazione almeno attivata:

- a) i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturale 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 aereazione naturale;
- d) gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aereazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

L'altezza dei locali non deve essere minore di 2,70m. Nelle mansarde, nei sottotetti,

la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20m. fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale.

L'altezza media può essere ridotta:

- a) a 2,40m., nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- b) a 2,20m. nei locali non destinati alla permanenza di persone.

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

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di $15+15$ u mq, ove u è il numero di utenti virtuali.

La superficie utile delle camere da letto degli alloggi non deve essere minore di 9,00 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 5,00 mq per le cucine e di 3,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali, negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aereazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

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

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per i servizi igienici a servizio delle singole camere da letto, devono essere dotati di idonei disimpegni dotati di porta. Ogni abitazione deve essere dotata di bagno con vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Art. 76

– Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a) eventuale aerazione attivata;
- b) riscaldamento; (non obbligatorio per case di villeggiatura sulla fascia costiera);
- c) distribuzione di acqua potabile e dell'energia elettrica;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due - se costruiti su pilotis - piani abitabili fuori terra;
- f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

g) protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- a) distribuzione di acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- b) distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- c) espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- b) i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 77

– Requisiti relativi alla fruibilità

I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

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

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

Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

Art. 78

– Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impiego. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,10 m.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali privi di finestre.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

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

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

CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 79

– Manutenzione delle aree

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

Il 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. 80

– Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

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

Art. 81

– Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione di cui alle presenti norme. L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPITOLO V - NORME DI BUONA ESECUZIONE

Art. 82

– Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche di cui alla L. n° 64/74 - nonché di sicurezza degli

impianti tecnologici, e della prevenzione incendi di cui alla Legge n° 818/84 ed al relativo Regolamento di attuazione.

Art. 83

– Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

In ogni costruzione dovranno essere realizzati gli adeguamenti di cui alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici, e della prevenzione incendi di cui alla Legge n° 818/84 ed al relativo Regolamento di attuazione.

CAPITOLO VI - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 84

– Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva Autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale ed il Comando di Polizia Municipale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Può consentirsi altresì la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

È 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 Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta Autorizzazione, con le prescrizioni previste all'art.56, è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le presenti norme.

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

Inoltre, con esplicito riferimento al Regolamento Comunale TOSAP, approvato con Delibera Commissariale n° 36/95:

l'occupazione di suolo pubblico con pali e fili telefonici e per trasporto energia elettrica, binari di raccordo ferroviario, chioschi per vendita frutta e verdura, di bibite, gelati, dolciumi, giornali e simili è soggetta ad apposita Autorizzazione che viene rilasciata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale. Sulle domande per vetrinette murali, tende, colonnine di sostegno, pali pubblicitari e chioschi occorre il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'occupazione di sottosuolo pubblico con stazioni di distribuzione di carburanti e lubrificanti è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale. L'occupazione di sottosuolo pubblico con condutture, cavi, impianti vari, cisterne e fosse biologiche è parimenti soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale .

Art. 85

– Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 86

– Uso di discariche e di acque bianche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il Responsabile dell'Igiene Pubblica, e di essi è data indicazione nella Concessione Edilizia.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È 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.

CAPITOLO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 87

– Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) cognome e nome, titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

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

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di

sospensione dei lavori.

Il Sindaco 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 tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito;

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

Eventuale occupazione temporanea di suolo pubblico, da recintare entro il limite del cantiere, dovrà essere preventivamente autorizzata secondo quanto previsto dal precedente Art. 93.

In ogni caso, l'occupazione temporanea di suolo pubblico da anettere al cantiere, dovrà avere un distacco massimo di m. 1,50 dal fili stradale.

Art. 88

– Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare Autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 89

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

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere

all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 90

– Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il Direttore dei Lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 91

– Rimozione delle recinzioni e ripristino opere stradali

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, tra-scorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Il costruttore è tenuto al ripristino delle opere stradali eventualmente danneggiate, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 92

– Disciplina generale del cantiere di costruzione

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente R.E. deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m.0,75x1,50 con l'indicazione degli estremi della Concessione o Autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del Direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli

stessi senza preventiva e formale Concessione.

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

È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere) e di consentire l'accesso al personale comunale addetto per i necessari controlli sulla esecuzione dei lavori.

Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 93

– Chiusure di aree edificabili

Il Sindaco può, per ragioni di sicurezza, di igiene e 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 2,50 m. e massima di 3,00 m.

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

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

CAPITOLO I - CARATTERISTICHE DELLE OPERE RELATIVE AGLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE

Art. 94

– Integrazione alle categorie di intervento

Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per unità edilizia nel presente Titolo.

Art. 95

– Paramenti esterni, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno 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. 96

– Interni, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il mantenimento delle volte reali;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro.

Tali interventi devono comunque essere compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.

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

Art. 97

– Coperture, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque;
- ad uso prevalente, per il manto di copertura delle falde, di tegole a coppi siciliani.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo, ovvero in ogni caso deve avere dimensioni ridotte, tali da rendere prevalenti le falde.

È possibile l'inserimento di elementi ceramici (vasi, teste, ecc.) a coronamento delle fasce di chiusura dei terrazzi.

Art. 98

– Adeguamento delle strutture al rischio sismico

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 3.3.75 in attuazione della legge 2.2.1974 n. 64 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, anche condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

CAPITOLO II - REGOLE SPECIFICHE PER ELEMENTI COSTITUTIVI LE UNITA' EDILIZIE

Art. 99

– Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio.

L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.

Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra. Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale.

Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura.

Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari modanati in mattoni o terracotta, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario.

I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati dai rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario o di terracotta.

Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

Art. 100

– Cantonali, lesene, cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista. Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.

Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.

I sopradetti elementi sono prevalentemente in pietra anche sagomata a faccia vista. Paraste e cornici sono prevalentemente ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta o attraverso l'aggiunta di decori o marmi pregiati o in terracotta e terracotta invetriata.

Nel primo caso (pietra a faccia vista) hanno funzione portante, nel secondo caso (opera muraria opportunamente predisposta) possono avere funzione portante, nel terzo caso (rivestimenti in marmo o terracotta) 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 e la terracotta.

Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

Art. 101

– Porte d'ingresso, portoni e manomissioni

Le porte di ingresso alle abitazioni hanno cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolt.

La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nei portoni di ingresso dei palazzi gentilizi, prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene, o con il sistema di decoro unitario portone-balcone superiore, gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico.

Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolt.

Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno dipinto o anche rivestiti in lamierino e tinteggiati secondo la tradizione.

Art. 102

– Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano cornici in pietra, o in intonaco, con elementi costruttivi e decorativi appositamente prodotti.

La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi siciliani opportunamente sagomati.

Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici della tradizione.

Art. 103

– Balconi, mensole e ringhiere

I balconi esterni o ballatoi interni vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permette il mutare della quota originaria del calpestio del balcone.

Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta.

E' fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite, così come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 104

– Infissi

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione può avvenire con l'uso di infissi in legno o in alluminio preverniciato.

Art. 105

– Murature, intonaci e colori

L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrati, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.) la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.

Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.

In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Gli intonaci, dove vengano 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 terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali ed interessare le intere facciate dell'edificio.

Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Art. 106

– Sopraelevazioni e manomissioni

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circumvicine.

Le sopraelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state

costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.

Le sopraelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 107

– Manomissioni, ruderi e ricostruzioni

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari.

Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostituzione della primitiva configurazione.

Un adeguato progetto di architettura, pur inserendosi con discrezione ed uniformità, nelle generali caratteristiche delle aree, esprime necessariamente l'epoca in cui viene prodotto, e ciò sarà necessario nelle opere di ricostruzione integrale.

CAPITOLO III - ARREDO URBANO

Art. 108

– Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso.

Le strade carrabili secondarie 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.

Nei casi di ampie superfici da sagomare con quote differenti è possibile l'uso della pavimentazione con basolato in calcare duro o mattonelle d'asfalto.

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

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista secondo le seguenti lavorazioni:

- 1) con pietra rasa e testa scoperta (ad opera incerta con prevalenza nelle aree di margine del centro storico);
- 2) con pietra squadrata a corsi regolari (aree sette-ottocentesche).

Le ringhiere devono essere eseguite in ferro con disegno semplice omogeneo per tutto il centro storico e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art. 109

– Colore degli intonaci dei paramenti murari

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all'originaria coloritura ed interessare l'intera/e facciata/e dell'edificio. Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno ovvero costituito da rinzafo e traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla

frantumazione della pietra locale con eventuale aggiunta di colore in pasta.

La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci è colore terra di Siena chiaro ed altri colori tradizionali.

Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che si intende adottare.

È escluso l'uso di intonaci plastici.

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

Art. 110

– Illuminazione

La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.

Le strade di dimensione inferiore ai ml. 6 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso.

Le luci a mensola già esistenti di particolare fattura artigianale e pregio decorativo vanno conservate e, se il caso, restaurate.

Nei casi dove l'urgenza è maggiore può farsi ricorso a modelli esistenti in commercio non ricorrendo però a modelli falso-antichi o a spropositate soluzioni moderniste.

Art. 111

– Insegne dei negozi

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio più di cm.5.

Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.

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

Art. 112

– Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

PARTE TERZA
NORME PER LE COSTRUZIONI RURALI

Art. 113

– Norme edilizie per le costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni .

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la

cui falda acquifera sia profonda; qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm. 50.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di ml. 2. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno due metri dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno ml. 0,60.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10 dalla pubblica via, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Art. 114

– Norme igieniche per le costruzioni rurali

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 390 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 115 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Wasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scolli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile ed avere angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni ;

Il Sindaco, sentito il Responsabile dell'Igiene Pubblica, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di

pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono, essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione, essere dotate di intercapedine ispezionabile, di botola di ispezione sopraelevata dal piano di campagna e perfettamente impermeabilizzata .

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

Art. 115

– Impianto di riscaldamento ed acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali e nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 116

– Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 0,60 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, dello spessore minimo di cm.50 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale non fisse e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti delle case di abitazioni devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per quanto attiene alle caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere della abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 117

– Concimaie

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazioni o pubblica via almeno 25 metri.

Il Sindaco, sentito il Responsabile dell'Igiene Pubblica, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letami per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Art. 118

– Caratteristiche costruttive da rispettare

Nelle modifiche, nelle ricostruzioni e nelle costruzioni di nuovi fabbricati di uso agricolo dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- Le coperture dovranno essere a tetto e mantenere le tegole a coppi di tipo siciliano;
- L'intonaco esterno dovrà essere di tipo tradizionale in unica tonalità cromatica;
- I cortili delle masserie in basolato di calcare esistenti, dovranno mantenere tale pavimentazione anche attraverso opportuni interventi di manutenzione;
- Le recinzioni dovranno essere eseguite prevalentemente con muratura di pietrame a secco rispondenti alle caratteristiche di muri tradizionali della campagna ragusana o con pietrame calcareo con intonaco di tipo tradizionale in unica tonalità cromatica;
- È proibito realizzare stalle o annessi agricoli con sistemi di prefabbricazione in prossimità di edifici rurali di particolare pregio architettonico, mentre è consentito, alla distanza non inferiore a m. 50 dai citati edifici e nel rispetto dei distacchi e delle distanze fissate dal presente Regolamento, realizzare gli stessi, con strutture e coperture con sistemi di prefabbricazione a condizione che alle coperture vengano applicate delle vele di chiusura verticale.

TITOLO QUARTO/SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 119

– Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente R.E. salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'Autorizzazione o la

Concessione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravven-tore di cessa-re immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello «statu quo ante», restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza della Autorizza-zione o Concessione e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini o Collegi professionali.

Art. 120

– Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione urbani-stico-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.

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, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed in-differibile in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.

Art. 121

– Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del pre-sente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad Autorizzazioni o Concessioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore dal presente Regolamento potranno essere rivi-ste, modificate ed eventualmente revocate tutte le Autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 122

– Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento dovranno, in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali, adeguarsi alle presenti norme.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la Concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'art.41 quater della legge urbanistica e della legge 21.12.55 n.1357, cioè è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

Art. 123

– Disposizioni finali

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, conseguente alla approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da Regolamenti comunali vigenti fino a quella data.