



COMUNE DI GIBELLINA

Provincia di Trapani

***REGOLAMENTO
EDILIZIO CCOMUNALE***

*Approvato con deliberazione del C.C
N.10 del 30.03.2010*



COMUNE DI GIBELLINA
Provincia di Trapani

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1°

Art. 1

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune di Gibellina può essere svolta solo secondo le norme *di legge* e le prescrizioni contenute nel presente regolamento, nonché in base alle destinazioni d'uso ed ai limiti previsti per ciascuna zona *dal piano comprensoriale n. 4 e dal piano di trasferimento totale dell'abitato predisposto dall'ISES di Roma approvato dalla Commissione di cui all'art.12 del D.L. 27/02/1968 verbale n°23 ed attuato dall'Ispettorato Generale per le zone terremotate.*

Art. 2

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, nel piano comprensoriale *e nel piano di trasferimento totale dell'abitato*, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge pertinenti l'attività urbanistica ed edilizia *in vigore nella Regione Siciliana e quanto verrà adeguato in seno alla legislazione regionale dalle novità introdotte con la normativa statale.*

TITOLO 2°

Art. 3

Commissione edilizia - Attribuzioni.

La Commissione edilizia esprime pareri sulle generali variazioni edilizie nel territorio e precisamente :

- sui progetti di opere soggetti a *concessione*;



- sui progetti di opere soggette ad autorizzazione;
- su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori;
- **sulla variazione della destinazione d'uso degli immobili**

Art. 4

Commissione edilizia - Composizione.

La Commissione edilizia è composta:

- a) *dal Sindaco, o dall'Assessore ai LL.PP. o all'Urbanistica suo delegato, che la presiede;*
- b) *dall'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;*
- c) *dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'U.S.L. territorialmente competente, o dal suo delegato;*
- d) *da un Ingegnere iscritto all'Ordine;*
- e) *da un Architetto iscritto all'Ordine;*
- f) *da un Esperto di diritto e legislazione;*
- g) *da un Esperto in materia urbanistica ed edilizia urbana e rurale;*
- h) *dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, o suo delegato;*
- i) *da un Perito Industriale regolarmente iscritto all'Albo di appartenenza;*
- j) **da un Geologo iscritto all'Ordine professionale di appartenenza (Circolare Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n°1 del 5/03/2008);**
- l) *eventualmente da componente delegato da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia;*

I componenti di cui alla lett. l) saranno invitati dal Presidente della Commissione a partecipare alle riunioni in cui siano da esaminare progetti sui quali debbono esprimere parere altri Enti o Uffici.

I membri di cui alle lett. f. e g. durano in carica un biennio. I componenti sono nominati dal Sindaco su proposta del rispettivo ordine professionale e se assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive vengono dichiarati decaduti: in tal caso si procederà alla nuova nomina.

Art. 5

Funzionamento della Commissione edilizia.

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

Le adunanze sono valide quando intervengono la metà più uno dei Componenti, escluso il Segretario e il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.L. o il suo delegato, che non hanno diritto al voto.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. Il Presidente designa, con un congruo anticipo, tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I Componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale. Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente. Il parere della Commissione Edilizia é obbligatorio ma non vincolante. Tuttavia il Sindaco, ove prende provvedimenti in difformità ai pareri ricevuti, deve motivare per iscritto le proprie determinazioni.



TITOLO 3°

Art. 6

Opere soggette a concessione edilizia.

Tutte le opere di trasformazione del territorio permanenti, semipermanenti *e/o* in precario, sia pubbliche che private, sono soggetto di parere urbanistico *e/o* di concessione edilizia così come previsto dalla Legge Regionale n°37/85 relativamente agli interventi soggetti a comunicazione, ad autorizzazione, a concessione.

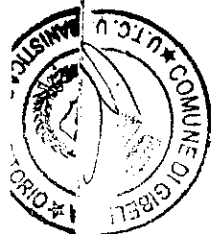
Per gli interventi soggetti a D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) occorre rifarsi a quanto previsto dalla Legge 443/2001.

Art. 7

Lavori eseguibili senza concessione.

Non é richiesta *concessione edilizia* per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico;

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccia, fognone interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensore montacarichi ed opere inerti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino la esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- e) modifiche, non rilevanti, alle tramezzature interne;



f) manutenzione ordinaria ai sensi della vigente normativa regionale in materia di urbanistica.

Art. 8

Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di *concessione* di cui al precedente art. 6.

Art. 9

Domanda di *concessione edilizia*.

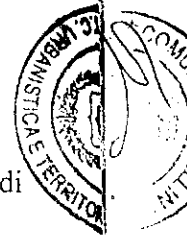
La domanda di *concessione* per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori abilitato all'esercizio della professione, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento della decadenza di ufficio della *concessione*. Inoltre dovrà essere indicato il sito dove avverrà il conferimento degli eventuali inerti ed attestare la regolarità ai fini del D.U.R.C. come previsto dalla vigente normativa.

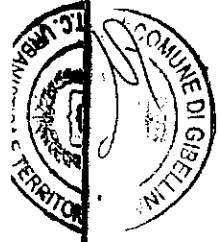
Art.10

Documentazione a corredo delle domande.

Progetto ed allegati.



Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 9, è richiesta la presentazione dei presenti elaborati in triplice copia:

- 
- a) corografia in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
 - b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportarne la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
 - c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
 - d) i prospetti le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e/o a valle di m. 20, l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterne delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.
 - e) **Nel caso di interventi di modifiche esterne di un immobile è necessaria inoltre la produzione di fotografie dello status de quo ante;**

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

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti e del nulla osta del Genio Civile rilasciato in vigore delle norme sismiche: inoltre dovrà essere fornito l'elenco dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

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

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

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

La richiesta di variazione d'uso degli immobili, da classificare secondo le tabelle delle categorie catastali (A - B - C - D - E) va accompagnata dalla verifica della compatibilità d'uso e della dotazione degli standard urbanistici al fine di evidenziare la variazione del carico urbanistico indotta dall'intervento edilizio.

Pertanto in presenza di mutamento della destinazione d'uso viene rideterminato il contributo dovuto in relazione al nuovo carico urbanistico. Infine a seguito della sentenza del Consiglio di Stato n. 6563/04 vige la regola in base alla quale gli

oneri per ciascuna zona omogenea non possono essere applicati in zone omogenee diverse.

Art. 11

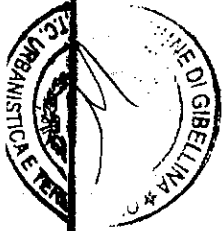
Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro **60** giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. Fra i quali dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

Art.12

Attività urbanistico edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti, e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della *concessione edilizia*, 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. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di *concessione edilizia*, nella *stessa* dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia. Copia della *concessione edilizia* deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni



vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificino un nuovo riesame.

Art.13

Validità della concessione/autorizzazione.

La *concessione/autorizzazione* 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 *ed urbanistica*. Inoltre il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto delle vigenti normative antisismiche cui è deputato per Legge il Genio Civile di Trapani.

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

Art. 14

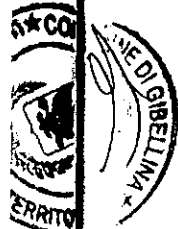
Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia.

La concessione edilizia ha la durata di tre anni, così come previsto dalle vigenti norme ed in particolare al comma 4 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977. Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesta una nuova concessione riguardante la parte non ultimata sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

La concessione edilizia decade:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva Direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;



- 
- 2) Quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il Titolare della *concessione* contravenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto senza averne ottenuto nuova *concessione*.

Art. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalla legislazione vigente e previa delibera del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere *concessione edilizia* in deroga a norme del presente regolamento del vigente piano comprensoriale n. 4 e del piano di trasferimento totale dell'abitato. Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici.

Art. 16

Responsabilità.

Il Proprietario titolare della *concessione e/o autorizzazione*, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle legge vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme genere di legge o del regolamento e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

TITOLO 4°

Autorizzazioni

(Non onerose/onerose)

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazione.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i depositi su aree scoperte;
- 3) le occupazioni di suolo pubblico;
- 4) le strutture precarie a carattere esclusivamente stagionale, inferiore all'anno solare, a servizio di attività commerciali, insediate o da insediare, con strutture portanti in legno o similari e chiusura in plexiglas o tendaggi semirigidi o similari facilmente amovibili, fatti comunque salvi i diritti di terzi: ai fini degli oneri si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla zona Z.T.O. dell'intervento rapportati al periodo stagionale di utilizzo quantificabile in 1/10 annuo dei correnti oneri di urbanizzazione: gli oneri sono dovuti in relazione alla temporanea variazione del carico urbanistico indotto dall'intervento.
- 5) le tettoie a servizio di edifici esistenti non superiore a mq. 30.00, aperta da tre lati e corredate dal parere igienico-sanitario preventivo e dell'attestazione di staticità e sicurezza dell'opera autorizzata dal competente Genio Civile: un lato della tettoia è collegato linearmente all'edificio in tutta la sua larghezza.
- 6) la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni (che siano contenute nella sagoma dell'edificio -proiezione verticale sull'area di sedime-) realizzate con tettoie, pensiline e gazebo ed altre comunque denominate assimilate alle verande ed aperte almeno da un lato, corredate dal parere igienico-sanitario e dalle attestazioni di staticità e sicurezza dell'opera autorizzata dal competente Genio Civile;



In tutti i casi sopra elencati ai fini della quantificazione degli oneri da corrispondere al Comune si fa riferimento alle disposizioni indicate nell'art.20 della Legge Regionale n°4 del 16/04/2003

7)Struttura precaria (gazebo) NON soggetta ad oneri di dimensioni massime 9,00 mq. aperta da quattro lati autorizzabile solo nel caso in cui nell'edificio non insista una struttura di cui al punto 5 del medesimo articolo;

Art. 17.BIS

Attività soggette a Denuncia Inizio Attività

(Legge 21/12/2001 n°443 art.1 commi 6,7,8,9,10)

(recepita in Sicilia con l'art.14 della L.R. 2/2002)

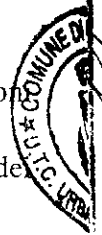
In alternativa alle concessioni e/o autorizzazioni ed a scelta dell'interessato possono essere realizzati in base a semplice D.I.A. gli interventi edilizi minori indicati al comma 6° dell'art.1 della Legge 443/2001 lettere a)interventi edilizi minori, b)ristrutturazioni edilizie, c)interventi concessori disciplinati specificatamente da piani attuativi la cui sussistenza è dichiarata dal Consiglio Comunale, d)sopralzi e/o ampliamenti che sono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici recanti previsioni di dettaglio. Gli oneri da corrispondere al comune sono quelli già richiamati ai precedenti articoli.

Art. 18

Lottizzazioni.

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il Progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, é composto da:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) stralcio del piano comprensoriale in scala 1/10.000 con la localizzazione dell'intervento previsto e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1/1.000 indicante:
- 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - 5) almeno tre profili generali, di due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1/500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1/500;



a g) planimetria generale nel rapporto almeno 1/1000 degli impianti tecnologici (rete
a elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro
dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti
e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi
costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento
esterno e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con
precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dei confini interni
dell'indice di fabbricalità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori,
se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, recinzione,
illuminazione, sistemazione esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga
opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra
costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

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

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco sentita la Commissione edilizia, previa
delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

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

TITOLO 5°



Esecuzione e controllo delle opere

Art.19

Inizio dei lavori.

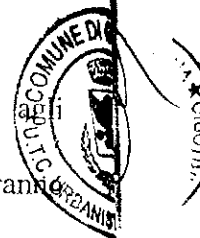
Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, un apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art: 20

Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dedatte dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata *concessione/autorizzazione*, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la licenza e i disegni allegati, a loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

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



Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della *concessione/autorizzazione*. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 21

Ultimazione dei lavori.

Il Proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, *corredata dagli atti necessari a norma di legge* per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella *concessione/autorizzazione*, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o 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 misure del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

PARTE SECONDA

TITOLO UNICO

Disciplina Urbanistica

Art. 22

Indici e Parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal Piano Comprensoriale n. 4 e dal piano di trasferimento totale dell'abitato in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dall'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso e secondo le normative di legge.

Art. 23



Definizioni degli indici e dei Parametri.

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 7, realizzabile in una determinata zona e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione del piano comprensoriale, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. DESTINAZIONI D'USO

Per ogni zona sono stabilite, dal piano comprensoriale, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

3. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

4. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO


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

5. INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

6. ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone del piano comprensoriale o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni



superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

7. VOLUME

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, realizzato fuori, terra e coperto.

8. NUMERO DEI PIANI

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.34.

9. DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

10. DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissa o altresì un minimo assoluto.

11. ACCESSORI

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

12. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

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

13. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **Ampio cortile** - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- b) **Patio** - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) **Cortile** - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) **Chiostrine** - Si intende per chiostrine uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.
- e) **Locali Tecnici** - la costruzione di locali tecnici adibiti a centraline termiche può avvenire all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati urbani. Dette costruzioni,



la cui superficie coperta non deve comunque superare mq. 9.00 dovranno avere una altezza non superiore a m. 2.20 ed inoltre dovranno rispettare le norme tecniche per la costruzione di locali termici nonché la destinazione d'uso. L'ubicazione di detti vani all'interno dell'area di pertinenza dovrà essere prevista lungo il perimetro della stessa.

14. INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

15. CARICO URBANISTICO

Si definisce carico urbanistico l'effetto indotto dall'insediamento primario (numero abitanti insediati, caratteristiche delle attività da essi svolte e tipologie edilizie utilizzate) come richiesta di strutture ed opere collettive primarie e secondarie su di un determinato territorio. Il Decreto 1444/68 definisce in (mq. x abitanti) la dotazione minima di spazi ed attrezzature di interesse pubblico e di attività collettive.

In relazione alle zone territoriali omogenee (Z. T. O.) si assume il carico urbanistico:

per insediamenti residenziali è rapportato al numero degli abitanti da insediare;

per attività commerciali è determinato dalla superficie espositiva;

per attrezzature ricettive è calcolato in base al numero dei posti letti;

per attività produttive è conseguente alla superficie coperta per ospitare impianti;

per il terziario è in relazione al tipo di concentrazione del servizio.

Pertanto ogni qualvolta si passa da una categoria edilizia (catastale) ad un'altra, va verificata la compatibilità d'uso e la dotazione degli standard urbanistici della zona: tale è la variazione del carico urbanistico rispetto lo status quo ante.

PARTE TERZA

Disciplina della fabbricazione

TITOLO 1°

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art.24

Campionature.

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso é obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.


Art. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici.

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree di servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, 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 tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, coma sopra definite, é vietato sistemare tubi di scarico,



ad
rd
lo



canne di ventilazione canalizzazioni o apparecchiature di condizionamento in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisce armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica. 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.

li
i
o
e
i

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al 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.26

Aggetti e sporgenze.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

- a) 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;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a m. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. 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.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 10.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previsti per i balconi aperti.

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

Art.27

Arredo urbano.

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

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

Dovrà inoltre essere dimostrato ove occorre attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di vedute 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 od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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 norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti a loro ripristino quando sono 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 questi occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in 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, le loro appendici ed i loro

meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

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 conservate in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica e nel rispetto delle vigenti disposizioni regolanti la materia.

TITOLO 2°

Norme igieniche

Art. 28

Spazi interni degli edifici

Negli spazi interni degli edifici dall'art. 23 come ampio cortile, patio e cortile possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

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

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



dall'art. 23 come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

In tutti gli spazi interni sono ammessi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

Art. 29

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

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

Art. 30

Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 31

Scale.

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

Art. 32

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato o 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 i focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita dei 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 artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 33

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 al magazzino 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. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 34

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibite ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta della sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

Art. 35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di **cm. 20** dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali

riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezze utile nette non inferiore a m. 3.00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.30.

Art. 36

Norme comuni a tutti i piani abitabili.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei presenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3.00; l'aumento di tale rapporto ha un 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3.00 a m. 2.70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6.00 e superficie inferiore a m. 7.20. Le cucine non devono avere superfici inferiori a mq. 5.00, e i vani abitabili non inferiore a mq. 8.00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame di progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e con l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 37

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, se l'altezza media utile di m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2.30, e se l'isolamento delle coperture

è realizzato con camere d'aria o con materiale coibenti tale da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 38

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili pozzi e concimai, fosse settiche o di impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie e 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 delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simile è di m. 10.00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 39

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 dei locali igienici pensili o comunque esterni alle

abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono un livello igienico accettabile.

TITOLO 3°

Norme relative alle aree scoperte.

Art. 40

Manutenzione delle aree.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi del piano comprensoriale 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 della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 41

Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. 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.

TITOLO 4°

Norme di buona costruzione

Art. 42



Stabilità e sicurezza delle nuovi costruzioni.

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

Art.43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

I proprietari degli 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, e, ove possibile, la commissione edilizia, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

TITOLO 5°

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici.

Art. 44

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e 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.

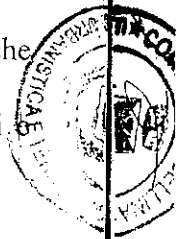
Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzione, quando essa conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti, l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nelle esecuzione dei lavori, comprese quelle di ripristino; Il rilascio delle suddetta autorizzazione 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 sentita la Commissione edilizia concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate negli articoli precedenti.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tasse prescritte 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 e perché, non siano in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 45

Rinvenimenti e scoperte.

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti, da parte di chiunque compie scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e lo assuntore dei lavori sono tenuti e segnalare immediatamente al Sindaco il ritrovamento aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nei corsi dei lavori di qualsiasi genere.

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

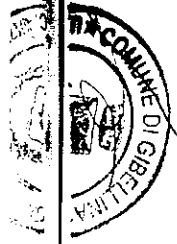
Le persone di cui al 1° comma sono tenute ed osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 46

Uso di scarichi e di acque pubbliche.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciali nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.



TITOLO 6°

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 47

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) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o l'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 recitato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitate entità e di breve durata;
- b) si tratti 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 b), tuttavia, dovranno essere disposti 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 la m. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 48

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 le cadute dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle opere che sono in corso di realizzazione segnalando l'anomalia agli organi competenti di vigilanza.

Art. 49

Rimozione del materiale



In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Art. 53

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, se nel caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 54

Disposizione transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

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

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

NOTE

TESTO COORDINATO

**IL PRESENTE TESTO E' STATO AGGIORNATO CON LE
MODIFICAZIONI APPORTATE DALLE SOTTOELENCCATE**

DELIBERAZIONI:

- **Deliberazione di Consiglio Comunale** n. 41 del 27/05/1981
- " " " " " " n. 30 del 26/02/1994
- " " " " " " n. 103 del 17/11/1994
- " " " " " " n. 89 del 27/10/1998
- **Deliberazione di Giunta Municipale** n. 271 del 18/11/1999
- " " " " " " n. 203 del 19/10/2000
- **Deliberazione di Consiglio Comunale** n. 23 del 31/05/2006

IL testo integra le norme urbanistiche applicabili in Sicilia di cui all'art.1 commi 6,7,8,9,10 della Legge n°443/2001 recepita in Sicilia con l'art.14 della L.R. n°2/2002 e le disposizioni della L.R. 4/2003.

IL testo riporta inoltre le recenti Direttive dell'Organo esecutivo e Prefettizie.

