

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
(elaborato contestualmente al Piano Regolatore Generale 1994)

INDICE GENERALE

A-TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

A1-CAPO I -NORME PRELIMINARI

- art. 1 -contenuto e limiti del regolamento
- art. 2 -richiamo a disposizioni generali di legge

A2-CAPO II -COMMISSIONE EDILIZIA

- art. 3 attribuzioni
- art. 4 composizione
- art. 5 funzionamento

A3-CAPO III -CONCESSIONI

- art. 6 opere soggette
- art. 7 opere non soggette
- art. 8 lavori d'urgenza
- art. 9 domanda di concessione
- art.10 documentazione progetto e allegati alla domanda
- art.11 istruttoria preliminare
- art.12 parere sui progetti
- art.13 rilascio e ritiro
- art.14 validità della concessione
- art.15 durata, decadenza, rinnovo e revoca
- art.16 deroghe
- art.17 responsabilità

A4-CAPO IV -AUTORIZZAZIONI

- art.18 attività soggette
- art.19 lottizzazioni

A5-CAPO V -ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI

- art.20 inizio lavori
- art.21 controllo e vigilanza
- art.22 ultimazione lavori, abitabilità, agibilità

B-TITOLO II -DISCIPLINA URBANISTICA

B1-CAPO UN. -CRITERI PER LA DETERMIN. DI INDICI E PARAMETRI

- art.23 indici e parametri,
- art.24 tipi edilizi

C-TITOLO III -DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

C1-CAPO I -ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

- art.25 campionature
- art.26 aspetto e manutenzione delle degli edifici
- art.27 aggetti e sporgenze
- art.28 arredo urbano

C2-CAPO II -NORME IGIENICHE

- art.29 spazi interni
- art.30 uso dei distacchi
- art.31 allacciamento ai servizi
- art.32 scale
- art.33 forni, focolai ecc.
- art.34 piani interrati
- art.35 piani seminterrati
- art.36 piani terreni
- art.37 piani sottotetto
- art.38 norme comuni ai piani abitabili
- art.39 fabbricati in zone rurali
- art.40 migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

C3-CAPO III -AREE SCOPERTE

- art.40 manutenzione delle aree
- art.41 depositi su aree scoperte
- art.42 interventi ammessi

C4-CAPO IV -NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- art.43 stabilità sicurezza delle nuove costruzioni
- art.44 stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

C5-CAPO V -USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- art.45 occupazione di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- art.46 rinvenimenti e scoperte
- art.47 scarichi e acque pubbliche

C6-CAPO VI -GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- art.48 segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- art.49 ponti e scale di servizio
- art.50 scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade
- art.51 responsabilità degli esecutori dei lavori
- art.52 rimozioni delle recinzioni e ripristino danni opere stradali
- art.53 prevenzione incendi

D-TITOLO IV -SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- art.54 sanzioni
- art.55 adeguamento al regolamento
- art.56 disposizioni transitorie

REGOLAMENTO EDILIZIO

T I T O L O I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni attività che comporti modifica del territorio comunale di Chiaramonte Gulfi, sia da parte di privati che di Enti Pubblici, è soggetta alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento, negli elaborati di Piano Regolatore Generale, in quelli delle prescrizioni esecutive ad esso allegate e negli strumenti urbanistici attuativi dello stesso Piano, dopo la loro formale approvazione.

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 e nelle norme di attuazione, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

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

ART. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta come segue:

PRESIDENTE:

- 1-Un esperto nominato dal Sindaco in qualità di presidente

MEMBRI DI DIRITTO

- 2-l'ing. Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato,
- 3-l'Ufficiale Sanitario o un suo delegato;

MEMBRI ELETTIVI

- 4-un ingegnere designato dal Sindaco fra una terna proposta dell'ordine professionale
- 5-un architetto designato dal Sindaco fra una terna proposta dell'ordine professionale
- 6-un geometra designato dal Sindaco fra una terna proposta del collegio professionale
- 7-Un ingegnere o architetto o geometra, in rappresentanza della minoranza rappresentata in consiglio Comunale,

I compiti di Segretario della Commissione saranno disimpegnati da un funzionario del Comune, che potrà essere affiancato da un aiuto per la trascrizione dei verbali.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

ART. 5 -
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei votanti.

Nel conto dei votanti, non vengono considerati i componenti che si dichiarano astenuti.

A parità di voti prevarrà quello del Presidente.

Il Presidente designa fra i componenti la Commissione, ove lo ritenga necessario, il relatore di determinati progetti.

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

Non potranno comunque assistere alla votazione.

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

Il Segretario provvederà a redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti della Commissione presenti all'adunanza.

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 parere. I disegni di progetti approvati saranno vidimati da almeno due membri della Commissione e dal Presidente.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

- a) la costruzione di nuovi fabbricati,
- b) l'ampliamento di fabbricati esistenti,
- c) la realizzazione di nuove opere urbanizzative in superficie (strade, parcheggi, aree a verde, illuminazione stradale)
- d) l'ampliamento di opere urbanizzative esistenti, in superficie (strade, parcheggi, aree a verde, illuminazione stradale)
- e) le ristrutturazioni edilizie
- f) gli interventi di modifica dei tracciati delle strade, (ristrutturazione viaria)
- g) l'estirpazione di alberi ornamentali.
- h) tutti gli interventi nel centro storico, ad eccezione delle opere interne e delle manutenzioni ordinarie che non riguardino parti esterne dell'edificio.

ART. 7 -
LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE

Non è richiesta concessione edilizia per tutti i lavori indicati all'art. 6 della L.R. N. 37/85. Non è richiesta concessione edilizia, bensì autorizzazione per tutti i lavori indicati agli artt. 5 e 10 della L.R. N. 37/85.

ART. 8 -
LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

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

ART. 9 -
DOMANDE DI CONCESSIONE

La domanda di concessione, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Le domande di concessione per lavori che interessino le parti condominiali di un immobile devono portare il nulla osta di tutti i condomini anche se i nuovi lavori interessano la proprietà di parte del condominio.

Nel caso in cui vi sia un regolamento di condominio che regoli i lavori delle parti condominiali è sufficiente l'attestazione del presidente del condominio, con stralcio del verbale che autorizza i lavori.

ART. 10 -
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui al precedente art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia, contenenti i seguenti gruppi,

- A) PLANIMETRIE GENERALI
- B) STATO DI FATTO
- C) STATO DI PROGETTO
- D) RELAZIONI
- E) STATO DI COMPARAZIONE PER GLI INTERVENTI DI MODIFICA SULL'ESISTENTE

Ogni gruppo dovrà contenere i seguenti elaborati:

A) PLANIMETRIE GENERALI

A1) planimetria stralcio del PRG, in scala 1:10.000, contenente:

- a- l'ubicazione dell'area interessata dall'intervento.
- b- la definizione della zona di PRG.

A2) planimetria stralcio del PRG scala 1:2.000, ove l'intervento ricada nelle parti di territorio rappresentate alla scala suddetta con gli stessi contenuti di cui sopra,

A3) planimetria catastale nella scala disponibile contenente:

- a-l'indicazione delle particelle interessate, e la relativa estensione indicata in catasto, i nomi dei proprietari delle singole particelle,
- b-l'indicazione delle particelle contigue,
- c-l'indicazione dei nomi di tutti i proprietari confinanti,
- d-lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive

A4) planimetria stralcio della carta geologica di Piano Regolatore ove è individuato l'immobile su cui intervenire,

B). STATO DI FATTO

B1) planimetria stralcio della località in scala 1:1.000, estesa a visualizzare per intero le proprietà confinanti e la viabilità da cui il terreno è servito contenente:

- a) l'esatta perimetrazione del terreno interessato dall'intervento

- b) le quote planimetriche del terreno, sia lungo i contorni che nelle parti intermedie, atte a definire la effettiva estensione dello stesso
- c) le quote altimetriche delle strade e del lotto lungo la parte interna ed esterna del suo perimetro,
- d) lo sviluppo dei conteggi per la determinazione dell'estensione del o dei terreni interessati
- e) la larghezza delle strade che servono i terreni;
- f) il numero di piani e l'altezza degli edifici delle proprietà confinanti, o l'espressa indicazione di aree libere da costruzioni;
- g) la distanza degli edifici confinanti dal terreno interessato
- h) la data di esecuzione dei rilievi, non anteriore a mesi due dalla presentazione del progetto,
- i) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive,
- l) l'indicazione delle reti idriche e fognanti esistenti sino al punto in cui si prevede l'allaccio dei fabbricati progettati.
- m) il calcolo del volume e della superficie coperta dei fabbricati esistenti nell'area d'intervento,

B2) documentazione fotografica dell'esistente contenente:

- a) foto del lotto
- b) foto di eventuali fabbricati esistenti

INOLTRE, NEL CASO DI INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI,
RICADENTI NELLE ZONE A e B1 e nelle zone E7,

B3) piante dei fabbricati esistenti con gli stessi contenuti previsti per quelli di progetto

B4) prospetti dei fabbricati esistenti con gli stessi contenuti previsti per quelli di progetto

B5) sezioni dei fabbricati esistenti con gli stessi contenuti previsti per quelli di progetto

C). STATO DI PROGETTO

C1) planimetria del lotto in scala 1:200 e contenente:

- a) la sagoma d'ingombro a terra dei fabbricati progettati con l'indicazione in tratteggio di eventuali parti coperte sporgenti dal profilo d'ingombro del piano terra,
- b) la sagoma d'ingombro a terra degli altri fabbricati presenti nel lotto con l'indicazione in tratteggio di eventuali parti coperte sporgenti dal profilo d'ingombro del piano terra,
- c) la sagoma d'ingombro dei fabbricati presenti nei terreni confinanti, o posti sul lato opposto della via, con l'indicazione delle pareti finestrate prospicienti il lotto,
- e) le distanze tra i fabbricati dello stesso lotto e tra questi e quelli confinanti o posti sul lato opposto della strada,
- f) i conteggi urbanistici di verifica degli indici e dei parametri edificatori indicati nelle norme, nonché la verifica dell'entità prevista per il parcheggio di legge.

C2) piante di progetto, in scala 1:100 ivi compresi i sottotetti e le coperture contenenti:

- a-le dimensioni esterne ed interne, atte a rilevare la superficie complessiva del manufatto e l'ampiezza di tutti i vani,
- b-le quote altimetriche dei vari piani, riferite tutte alla quota del piano terra,
- c-le quote altimetriche delle strade e degli spazi circostanti riferite tutte alla quota del piano terra

C3) prospetti di progetto, in scala 1:100 su tutti i lati dell'immobile, con l'espressa indicazione, nell'elaborato, dei materiali e dei colori da utilizzare per ogni elemento di facciata, nonché dei pluviali delle canne fumarie, dei camini e di quanto concorra all'estetica del fabbricato.

C4) sezioni di progetto in scala 1:100, almeno due in direzioni perpendicolari tra loro, contenenti:

- a-le altezze utili e lorde dei vari piani allo stato finito

- b-le quote dei vari piani riferite tutte al solaio di piano terra,
 - c-le quote delle linee di gronda e di colmo riferite al solaio di piano terra,
- C5) particolari di progetto.

D). ELABORATI DESCRITTIVI

- D1) Relazione illustrativa del progetto contenente almeno:
- a-tutti i dati anagrafici del progettista e del committente,
 - b-l'elenco degli elaborati, da presentare obbligatoriamente nella forma standard, individuata nel presente regolamento,
 - c-la descrizione del progetto,
 - d-la verifica delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche,
 - e-la descrizione delle strutture
 - f-la descrizione dei caratteri costruttivi indicati nelle norme
 - g-quanto altro occorra a descrivere il progetto
- D2) relazione sull'attività nel caso di insediamenti diversi dalla residenza.
- D3) relazione geologica, che attesti l'eventuale sussistenza di faglie e ne definisca l'esatta configurazione.

Inoltre, per tutti gli interventi di modifica di fabbricati esistenti, in tutte le zone previste dal P.R.G. dovrà essere presentato il seguente gruppo di elaborati:

E). STATO DI COMPARAZIONE CONTENENTE:

- E1) le piante di progetto comparate a quelle dello stato do fatto,
- E2) i prospetti di progetto comparati a quelli dello stato do fatto,
- E3) le sezioni di progetto comparate a quelle dello stato do fatto.

In tutti gli elaborati comparativi dovranno essere segnati

- in rosso le nuove opere,
- in giallo le demolizioni

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.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti VARIANTI di progetti già approvati, fatti salvi gli elaborati dello stato di fatto, già presenti nel progetto originario.

Tutti gli elaborati di progetto dovranno essere regolarmente firmati da un professionista, idoneo ai sensi di legge, iscritto al rispettivo albo professionale, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalle disposizioni legislative in materia.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7 e incartellati in apposita carpetta edilizia.

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.

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.

ART. 11 -
ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti, per l'esame della Commissione Edilizia, deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti incompleti o mancanti, rispetto alla forma standard indicata all'art. 10.

Dalla data della presentazione della suddetta documentazione integrativa decorreranno i termini per l'esame.

L'istruttoria dovrà essere formalizzata con apposita annotazione sulla domanda, da parte del tecnico istruttore, in cui si attesti che gli elaborati e i documenti e i contenuti allegati "Sono quelli previsti all'art. 10 del regolamento".

Il tecnico istruttore dovrà annotare, sulla domanda, eventuali difformità riscontrate alle norme del P.R.G. o del presente regolamento e non è tenuto ad esprimere parere, compito proprio della Commissione Edilizia.

ART. 12 - PARERE SUI PROGETTI

Il Sindaco sottopone le richieste presentate al preventivo parere dell'Ufficiale Sanitario. Ottenuto il suddetto parere e successivamente all'istruttoria del progetto, il Sindaco, con apposito ordine del giorno, sottopone alla Commissione le richieste di concessione.

Successivamente al parere della Commissione Edilizia potrà procedere al rilascio della Concessione, fermo restando, l'acquisizione di eventuali altri pareri prescritti dalle norme e gli adempimenti di rito in ordine al pagamento degli oneri concessori.

ART. 13 - RILASCIO E RITIRO DELLA CONCESSIONE

Il Sindaco, acquisiti tutti i pareri necessari, dà comunicazione all'interessato nei termini di legge, motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati, autorizza la esecuzione, condizionata o no 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.

All'inizio dei lavori il richiedente è tenuto a nominare il costruttore e il direttore dei lavori il quale, in quella circostanza, deve rilasciare apposita dichiarazione scritta di accettazione dell'incarico.

Il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, deve essere iscritto all'albo professionale della categoria.

La concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno da parte dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Di tutte le concessioni edilizie verrà data comunicazione alle autorità competenti e sarà provveduto, a norma delle vigenti disposizioni di legge, alla pubblicazione delle stesse all'albo pretorio e chiunque ne potrà prendere visione presso gli uffici comunali.

Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento di tutte le tasse e imposte inerenti alla stessa, nonché degli oneri concessori da essa derivanti.

La data di apposizione della firma del Sindaco costituisce la data di rilascio della Concessione, mentre la data di ritiro è quella in cui materialmente viene consegnata la concessione agli interessati, dopo l'avvenuta pubblicazione.

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

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

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare la voltura.

ART. 15 -
DURATA DECADENZA RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia ha la durata di un anno e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui essa si riferisce risultino non iniziate.

I lavori dovranno essere realizzati entro tre anni dalla data del rilascio.

Nel caso di progetti su cui sono stati espressi tutti i pareri favorevoli previsti dalle norme, ma non sia stata rilasciata la concessione, per motivi dipendenti dal richiedente, (ad esempio mancato pagamento degli oneri concessori), i pareri già espressi avranno validità sino a quando non intervengano nuove disposizioni normative in materia urbanistico-edilizia.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto il rinnovo della concessione che il Sindaco potrà concedere, per un periodo non superiore ad un anno, anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Nel caso di richiesta di proroghe successive alla prima, il Sindaco potrà concedere le stesse sentita la Commissione Edilizia.

Qualora, successivamente alla prima proroga, dovessero intervenire nuovi oneri concessori, la proroga dovrà essere condizionata al pagamento delle differenze per le opere non ancora ultimate.

La realizzazione dei tamponamenti esterni e della copertura dell'immobile, ai fini della superiore norma, rappresenta opera completa.

La concessione edilizia decade:

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

ART. 16 - DEROGHE

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

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici.

Per gli edifici di interessi storico-artistico o comunque ricadenti nel Centro storico dovrà essere richiesto il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

ART. 17
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, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

CAPO IV AUTORIZZAZIONI

ART. 18
ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

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

- 1- Tutte le opere previste dall'art. 5 della L.R. 37/85,
 - 2 - i depositi su aree scoperte;
 - 3 - le occupazioni di suolo pubblico,
 - 4 - la installazione di insegne, cappottine di negozi, e simili,
 - 5 - i rifacimenti di intonaci esterni,
 - 6 - le modifiche alle coperture mediante realizzazione del tetto,
 - 7 - le interruzioni o gli smussi di marciapiedi,
 - 8 - l'apertura di varchi su strade comunali,
 - 9 - le straordinarie manutenzioni di strade, quando le stesse prevedano la modifica degli elementi di delimitazione della strada,
 - 10- le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità, con le procedure previste dalla vigente normativa urbanistica
- Fatta eccezione per le lottizzazioni, che vengono trattate separatamente al successivo art. 19, il Sindaco rilascia l'autorizzazione sentito il parere dell'ing. Capo dell'Ufficio Tecnico o un suo delegato e, quando occorra, dell'Ufficiale Sanitario, (per opere che richiedono verifica delle condizioni igieniche) e della Sovrintendenza per gli Immobili Vincolati. (vedi art. 5 della L.R. 37/85)

Le pratiche di Autorizzazione dovranno essere corredate da tutti gli elaborati necessari a capire l'esatta consistenza delle opere da realizzare e il loro impatto con l'ambiente circostante.

Tutte le pratiche di Autorizzazione dovranno essere corredate da documentazione fotografica del sito, o dei siti in cui deve essere realizzato l'intervento.

L'ing. Capo potrà avvalersi dei propri uffici per l'istruttoria delle pratiche e richiedere modalità standard per la presentazione e gli elaborati da allegare, a seconda del tipo di intervento.

ART. 19
LOTTIZZAZIONI

La domanda di autorizzazione a lottizzare, 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, e dovrà contenere: .

- 1-tutti gli elaborati e i contenuti prescritti dalla vigente normativa regionale e in particolare quelli previsti dall'art. 9 della L.R. 71/1978,
- 2-una planimetria dell'intero isolato, quando la lottizzazione sia limitata a parte di esso, in cui si preveda una soluzione urbanisticamente coordinata con il progetto di lottizzazione e venga espressamente dimostrato che le previsioni non pongono vincoli a proprietari diversi dal lottizzante.
- 3-lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti, sulla base di uno schema che sarà fornito dall'Ufficio tecnico Comunale.

Il procedimento istruttorio delle richieste di lottizzazione dovrà essere attuato in analogia a quello previsto per gli altri progetti da sottoporre alla Commissione Edilizia.

Non costituisce vincolo per i terzi la previsione di parti di opere, come strade, parcheggi ecc., che siano espressamente indicate nello strumento urbanistico generale.

La parte lottizzata dovrà avere una propria autonomia funzionale, anche attraverso accessi e allacci ai servizi, provvisori.

I termini di attuazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione non potranno essere superiori ad anni dieci, e comunque dovranno essere proporzionati all'entità dei lavori da eseguire.

L'autorizzazione a lottizzare è rilasciata dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, e di altri organismi previsti dalle leggi (Uff. Sanitario, G. Civile ecc.) 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 di una determinata area a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO V - ESECUZIONI E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20
INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 30 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

ART. 21
CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato, fermo restando la piena responsabilità del proprietario dell'immobile circa la prevenzione di danni che possono essere arrecati a persone o cose, durante la sospensione.

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

ART. 22
ULTIMAZIONE DEI LAVORI DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare e che dovrà fornire al personale preposto alla visita, tutta l'assistenza necessaria.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

=====
B - TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA INDICI E PARAMETRI

B.1 - CAPO UNICO -
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 23
INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, è regolata dagli indici e dai parametri che vengono di seguito definiti conformemente alle prescrizioni dettate dalle norme del P.R.G.

1) DESTINAZIONE D'USO

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifico.

Non possono essere consentite altre destinazioni, salvo espresse prescrizioni delle norme di attuazione di piano ove sono possibili diverse destinazioni.

2) LOTTO

È l'area di riferimento per il calcolo di indici e parametri ed è rappresentata dall'intera superficie occupata dal manufatto edilizio e dall'area di pertinenza.

3) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA = **DF**

È il rapporto tra il volume urbanistico, costruibile su un isolato o parte di esso e la relativa superficie, al netto delle strade pubbliche o di uso pubblico.

4) SUPERFICIE COPERTA DI UN MANUFATTO = **SC**

È la superficie della parte di manufatto racchiusa tra muri, compresi questi ultimi.

Al fine di agevolare un migliore isolamento termico ed acustico delle costruzioni, nella verifica dei parametri urbanistici, per il calcolo della superficie coperta non va considerata la parte dei muri esterni eccedenti lo spessore convenzionale di cm. 25 e sino ad un massimo spessore di cm. 40.

5) SUPERFICIE UTILE DI UN MANUFATTO = **SU**

È la superficie coperta del manufatto al meno delle murature,

6) RAPPORTO DI COPERTURA DI UN LOTTO = **RC**

È il rapporto tra la superficie coperta dei manufatti, misurata esclusivamente al piano terra, con esclusione dei portici di uso pubblico, e l'intera estensione del lotto, utile al fine del calcolo degli indici edificatori.

7) ALTEZZA DI UN MANUFATTO EDILIZIO = **H**

L'altezza di un manufatto edilizio rappresenta la differenza di quota tra il calpestio del piano di livello più basso e quello di copertura o, in caso di copertura a tetto, quello di calpestio del sottotetto.

8) ALTEZZA URBANISTICA DI UN MANUFATTO = **HU**

È quella misurata sull'asse della facciata a partire dal marciapiede e, in difetto, dal piano di calpestio della via o piazza quando i fabbricati siano costruiti su vie o piazze, altrimenti dal terreno naturale.

Per i fronti degli edifici costruiti su strade in pendenza, l'altezza misurata come sopra detto potrà superare in corrispondenza della quota più bassa del marciapiede o del terreno quella massima prescritta di un'aliquota non superiore al 20% e, comunque non più di due metri, assolutamente.

Se un edificio prospetta su fronti contigui l'altezza va calcolata come media delle altezze sui singoli fronti.

Se un edificio prospetta con due fronti paralleli su spazi pubblici o privati situati a diverso livello, l'altezza dell'edificio è rappresentata dalla media delle altezze dei due fronti paralleli, misurata dai marciapiedi o dagli spazi, pubblici e/o privati su cui prospetta l'edificio. Nella parte prospiciente lo spazio privato, l'altezza del fronte relativo va misurata in corrispondenza dell'intersezione della parete esterna dell'edificio, con il terreno sistemato. (cortile, giardino ecc.)

Le distanze da prendere in considerazione saranno quelle minime, misurate orizzontalmente.

9) VOLUME DEL MANUFATTO = **V**

Il volume di un manufatto edilizio rappresenta il prodotto della Superficie coperta dello stesso per la sua altezza.

Per piani di diversa estensione si effettua la sommatoria dei singoli volumi.

10) VOLUME URBANISTICO = **VU**

Il volume urbanistico da computare ai fini del calcolo della densità edilizia, è dato dal prodotto tra la superficie coperta e l'altezza urbanistica del o dei manufatti.

NON VENGONO COMPUTATI NEL VOLUME URBANISTICO

a-i sottotetti non abitabili che abbiano

-una pendenza non superiore al 35%,

-altezza utile di colmo non superiore a ml. 3,00

-linea di gronda non superiore al piano di calpestio del sottotetto

b-i sottotetti delle zone A che abbiano le caratteristiche indicate nell'apposita normativa di zona

c-i portici di uso pubblico

d-i portici di uso privato entro limiti di profondità non superiore a ml. 4,00,

e-i balconi, a partire dal ciglio esterno e sino ad una profondità di ml. 1,50,

f-i volumi tecnici inseriti nell'involucro del fabbricato non emergenti dalla copertura, per la parte strettamente indispensabile per la destinazione del fabbricato,

g-le parti di solaio eccedenti uno spessore convenzionale di cm. 25 e sino ad uno spessore complessivo di cm. 35.

h-i vespai, i riempimenti e simili, nel limite necessario, per il rispetto delle norme igieniche.

VANNO COMPUTATI NEL VOLUME URBANISTICO

a-tutti i manufatti di cui sopra quando eccedano i limiti indicati,

b-i balconi chiusi con qualunque tipo di tamponamento, anche precario,

11) **VOLUMI TECNICI** = **VT**

Costituiscono volumi tecnici tutti quei manufatti necessari a contenere impianti e macchinari necessari per la funzionalità dell'uso a cui è adibito il fabbricato quali, ad esempio:

- a-il locale macchine dell'ascensore,
- b-il sovracorsa dell'ascensore,
- c-i locali di alloggiamento delle caldaie e dei serbatoi di carburante
- d-il locale di alloggiamento dei serbatoi idrici, e delle autoclavi
- e-i locali di alloggiamento di eventuali cabine elettriche, quando siano resi indispensabili per motivate esigenze attestate dall'Enel,
- f-altri locali di alloggiamento di altri impianti accessori all'uso principale ma ad esso funzionali.

I volumi tecnici non possono essere realizzati al di sopra della linea di copertura sia essa piana che a tetto.

12) - DISTACCHI = **D**

I distacchi rappresentano le distanze di elementi puntuali tra di loro, tra elementi puntuali ed elementi lineari, di elementi lineari tra di loro.

Il distacco, o la distanza da un elemento lineare va misurato perpendicolarmente a tale elemento.

Le norme relative ai distacchi non si applicano per le pareti di un medesimo edificio, che sono soggette alle norme di regolamento edilizio per gli spazi interni, siano essi chiusi che aperti su strada.

La distanza dalle pareti finestrate di edifici esistenti va computata in corrispondenza della parte effettivamente finestrata, quando l'edificio esistente abbia un distacco dal proprio confine minore a quello previsto dalle presenti norme, mentre va computata lungo l'intera parete, quando la stessa sia posta a distanza maggiore o uguale a quella prescritta.

13) - NUMERO DI PIANI

Il numero di piani rappresenta la parte fuori terra delle elevazioni del fabbricato.

I piani seminterrati non saranno considerati elevazione fuori terra se la parte emergente dal livello di riferimento delle altezze e' inferiore a ml. 2,00.

14) - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Gli spazi interni agli edifici vengono intesi tutti quelli che sono compresi entro la sagoma di massimo ingombro dell'edificato ricadente in un lotto.

-Sono classificati nei seguenti tipi:

a) - CORTILI - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 6,00, la larghezza media fra pareti non finestrate sia almeno m. 4,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/8 di quella delle pareti che la circondano.

Se il cortile è aperto da uno o due lati, ai fini della verifica del rapporto S-pavimenti/S-pareti, le pareti aperte vanno valutate con superficie pari a zero.

b) - CHIOSTRINE - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/16 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00 e larghezza media tra pareti non finestrate non inferiore a ml. 2,00.

Se la chiostrina è aperta da uno o due lati, ai fini della verifica del rapporto S-pavimenti/S-pareti, le pareti aperte vanno valutate con superficie pari a zero.

c) - CANNE DI VENTILAZIONE -

Tutti gli spazi interni aventi dimensioni inferiori a quelle previste per le chiostrine, sono classificate come canne di ventilazione.

Le canne di ventilazione non possono essere aperte su strada e sono consentite solo per i bagni.

Agli effetti del calcolo della superficie delle pareti dei cortili, i lati non costruiti a confine di altre proprietà (nel caso che lo strumento urbanistico non prescriva distacchi) saranno

considerati come formanti parete dell'altezza massima autorizzata dal regolamento per la zona.

L'area dei cortili potrà essere tanto in ragione esclusiva dell'edificante come appartenere a diverse proprietà finitime, in questo caso i cortili confinanti potranno considerarsi come unico cortile, purché , ciò risulti da convenzione inderogabile di reciproca servitù da stipularsi fra i rispettivi confinanti.

Le canne di ventilazione devono essere prolungate fino a m. 1,00 oltre il piano di copertura.

Le aree e i volumi delle canne di ventilazione sono da computare nel calcolo del rapporto di copertura e della densità edilizia.

ART. 24 - TIPI EDILIZI

In riferimento alle caratteristiche tipologiche indicate nelle norme di attuazione per le varie zone, i tipi edilizi si definiscono come appresso:

a) VILLA

Si intende per villa una costruzione inserita in un unico lotto distaccata, per ogni lato, dai confini e dalle strade e sottoposta, dal presente regolamento, alle seguenti limitazioni o caratterizzazioni.

-può contenere più unità abitative,

-deve avere il pavimento del piano terreno a una distanza non inferiore a a cm. 50 dal piano di campagna, se priva del sottostante piano cantinato, in qual caso, la superiore distanza potrà essere ridotta a cm.10

-non potrà avere oltre due piani fuori terra sempre che siano rispettate le altezze massime consentite nelle varie zone.

-potrà essere articolata, anche in modo da contenere spazi interni a condizione che le pareti finestrate siano poste alla distanza di almeno 10 m. da altre pareti.

b) CASE A SCHIERA

Si intendono case a schiera un insieme di unità edilizie, ordinatamente schierate, l'una accanto all'altra, che abbiano i fronti sullo stesso lato e i fianchi contrapposti, in modo da rappresentare un'unità architettonica continua.

La continuità tra le unità potrà essere assicurata attraverso il contatto diretto tra i muri laterali, oppure attraverso un collegamento porticato, sia pubblico che privato.

Le case a schiera non potranno avere più di due elevazioni fuori terra, con destinazioni residenziali, e/o artigianali-commerciali.

Qualora i fronti contrapposti non dovessero essere a contatto e' prescritta una distanza minima di ml. 3.00, tra pareti non finestrate e di ml. 6.00 tra pareti finestrate.

=====

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

C.1 - CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 25 - CAMPIONATURE

È 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.

Le campionature approvate col progetto dovranno essere tenute in cantiere, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

ART. 26 -
ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

Nelle pareti esterne, prospicienti su aree pubbliche, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico. Le tubazioni, 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.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentito 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. 27 -
AGGETTI E SPORGENZE

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiedi 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. 4,00 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. 4,00 nelle zone residenziali esistenti e a m. 8,00 nelle zone di completamento o di ampliamento.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano di marciapiede, o a m. 4,00 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, sulla strada più del decimo della larghezza della stessa strada.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi sono da considerare a tutti gli effetti superficie coperta e volume.

ART. 28 - 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 ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato 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, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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 od 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, a tutte loro spese e 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 al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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 o 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 e non devono sporgere dallo stesso.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo.

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

C.2 - CAPO II - NORME IGIENICHE

ART. 29

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI AI CORTILI

Negli spazi interni definiti dal precedente art. 23 come "cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura fino a tutto il pianterreno, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e rapporto di copertura prescritti. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non entro limiti di altezza massima di m. 2,00.

Nei cortili sono consentiti balconi la cui sporgenza sia minore o uguale a un decimo della luce.

B) - **CHIOSTRINE**

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto scale, disimpegni ripostigli e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

C) - **CANNE DI VENTILAZIONE**

Dalle canne di ventilazione possono prendere aria solo bagni e ripostigli.

D) - **NORME COMUNI**

I cortili e le chiostrine devono essere accessibili. In tutti gli spazi interni dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 30

USO DEI DISTACCHI TRA I FABBRICATI

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati per giardini, parcheggi, rampe di accesso ai parcheggi e non possono essere occupati da manufatti di qualunque tipo, neanche precari.

ART. 31

ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Tutti i lavori di allacciamento ai pubblici servizi devono essere eseguiti a cura e spese del richiedente, a regola d'arte e secondo le norme che vengono imposte dagli Uffici Comunali.

I serbatoi idrici interrati devono sempre essere protetti da intercapedine ventilata.

ART. 32 - SCALE

I pianerottoli e le rampe di scala devono essere larghi almeno cm. 90, l'alzata non maggiore di cm. 19 e la pedata non inferiore a cm. 25, e dovranno comunque avere caratteristiche tali da rispettare le norme specifiche imposte per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per la prevenzione incendi.

Tutte le scale che servono più di due elevazioni fuori terra oltre il pianterreno e il sottotetto, devono essere ventilate ed illuminate mediante finestre aperte all'aria libera.

Possono prendere luce ed aria dalle gabbie della scala soltanto gli ingressi, i corridoi e i locali di sgombro.

ART. 33
FORNI FOCOLAI CAMINI CANNE FUMARIE ECC.

IL NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità 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, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. 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 fumifore, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico e condizioni di insicurezza ambientale.

Il Sindaco può richiedere qualora ritenuto necessario per il pubblico interesse, il parere degli organi competenti alla tutela dell'ambiente e alla sicurezza, anche quando ciò non dovesse essere espressamente richiesto da normativa specifica.

L'accertamento, anche successivo al rilascio della concessione, di fattori inquinanti, potrà comportare l'annullamento della concessione edilizia per motivi oggettivi di interesse pubblico.

ART. 34 - PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto 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, a autorimesse o laboratori e altre attività che prevedano la turnazione di personale ove siano previsti idonei sistemi di areazione artificiali, o sistemi di areazione attraverso lucernari posti a contatto diretto con l'esterno, o finestrate alte.

L'idoneità dei sistemi di areazione dovrà essere accertata dall'Ufficiale Sanitario in relazione al tipo di attività.

Per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento aria condizionata e simili dovranno essere rispettate 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, collegato con apposito pozzetto a tenuta stagna, da dove le stesse dovranno essere convogliate, per caduta, entro la rete fognaria.

Un piano si intende interrato quando la parte interna del suo solaio di copertura risulti più bassa della quota media della sistemazione esterna, di cm.100.

ART. 35
PIANI SEMINTERRATI

Il piano si intende seminterrato quando la parte interna del suo solaio di copertura risulti più alta della quota media della sistemazione esterna, di cm.100.

I piani seminterrati, possono essere adibiti ad uffici, studi, ma non ad abitazioni, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro e mezzo

rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni di uso.

I piani seminterrati possono essere adibiti ad abitazione se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70.

Per il deflusso delle acque della parte seminterrata valgono le stesse prescrizioni dettate per i piani interrati.

ART. 36

PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con idoneo vespaio; 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 altezza utile netta non inferiore a m. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

ART. 37

PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,20, se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con idonei materiali coibenti.

Il piano sottotetto, con falda di copertura avente linea di gronda a quota uguale o inferiore a quella del pavimento e colmo ad altezza utile non superiore a ml 3,00, viene considerato a tutti gli effetti volume tecnico, salvo le diverse prescrizioni dettate dalle norme per i sottotetti di Chiaramonte centro.

ART. 38

NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti i piani abitabili

- 1-la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,60.
- 2-Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.
- 3-Le altezze utili minime dei vani abitabili devono essere di mt. 2,70.
- 4-Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00.
- 5-I vani abitabili non devono avere superficie inferiore a mq. 8,00.
- 6-i bagni non devono avere superficie inferiore a mq. 3,00.

ART. 39

FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, quali 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 dai locali adibiti a stalle o ricoveri di animali di qualunque tipo e' di mt. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

C3 - CAPO III AREE SCOPERTE

ART. 40 MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree scoperte, anche se 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. 41 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

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

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

In ogni caso non possono essere autorizzati depositi su aree scoperte che si trovino a ridosso di strade di accesso al Paese e che abbiano caratteristiche tali da rappresentare impatto ambientale negativo, sia per il tipo di materiale depositato (vedi carcasse auto, laterizi accatastati, materiale ferroso contorto, accumuli di scarico ecc.)

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.

Per tutte quelle aree che dovessero risultare occupate, seppure legittimamente, con depositi allo scoperto che non si attengano alle norme generali del decoro e del rispetto dell'ambiente, alla data di approvazione del presente regolamento, il Sindaco, sentiti i propri uffici, potrà ordinarne la corretta sistemazione o revocare eventuali autorizzazioni assegnando un idoneo termine.

ART. 42 INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE SCOPERTE

Sulle aree scoperte che non rappresentino pertinenze di edifici storici, e' ammesso intervenire senza nessuna autorizzazione con la sistemazione alberi, aiuole e fioriere, e vegetazione di vario tipo, brevi percorsi pavimentati e impianti di irrigazione, di illuminazione e simili.

CAPO IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 43 STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

ART. 44

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 l'Ufficio 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.

CAPO V USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

ART. 45

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, 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, 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 anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità d'enti disposizioni.

ART. 46

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 pubblico 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. 47

USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici di materiali inerti sono stabiliti dal Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, e l'Ufficiale Sanitario e sino ad esaurimento, dovranno essere localizzati nell'ambito delle aree individuate nello strumento urbanistico.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato utilizzare le discariche di materiali inerti per i rifiuti organici di qualunque tipo.

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

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 48 -
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 indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta,
- 4 - una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto, salvo che non si tratti di edifici esistenti.

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 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 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.

In ogni caso l'occupazione temporanea di suolo pubblico da anettere al cantiere non dovrà avere un distacco superiore a m. 1,50 dal filo di strada.

ART. 49
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.

É 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 delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali del dante causa.

ART. 50
SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA
DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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. 51
RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

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

ART. 52

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI E RIPRISTINO DANNI OPERE STRADALI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

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

Il costruttore è tenuto altresì al ripristino delle opere stradali danneggiate secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 53

PREVENZIONE INCENDI

Ai fini della prevenzione degli incendi gli edifici dovranno essere progettati ed eseguiti in conformità alle disposizioni seguenti:

- a) SCALE - Le gabbie delle scale dovranno essere costruite con materiale resistente al fuoco. Gli edifici ad uso ufficio con superficie maggiori di mq. 300, gli alberghi, gli edifici scolastici con più di 6 aule, i collegi e gli edifici per abitazione con un numero superiore a 3 appartamenti per piano dovranno avere almeno due scale.
- b) ASCENSORI - Il pozzo degli ascensori e montacarichi dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porta resistente al fuoco.
- c) CAMINI - I condotti di fumo, oltre a quanto prescritto al precedente art. 33, dovranno essere costruiti con ottimo materiale incombustibile e dovranno essere provvisti di bocchette di ispezione e pulizia.

=====

TITOLO IV SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 54 - SANZIONI

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

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati, demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status 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 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. 55

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

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

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

ART. 56

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

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

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

Chiaromonte Gulfi li 20/11/94

i progettisti