



COMUNE DI PANTELLERIA

PROVINCIA DI TRAPANI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento Edilizio

Pantelleria li, 29 Agosto 2005

Il progettista

Prof. Ing. Vittor Ugo Roccatelli

Indice

Capitolo I- Norme preliminari (art.1)	pag. 4
Capitolo II – Le Emergenze Architettoniche (Da art,2 ad art.5)	pag. 5
Capitolo III - Destinazioni d’uso - distacchi dai fabbricati e cortili (Da art.6 ad art.7)	pag. 5
Capitolo IV - Tolleranza nei lotti che ricadono, nelle zone “C” e “CT” (art.8)	pag. 6
Capitolo V - Definizioni e parametri urbanistici ed Edilizi (Da art.9 ad art.12)	pag. 7
Capitolo VI - Denuncia di inizio attività – Opere soggette a concessione (Da art.13 ad art.28)	pag. 12
Capitolo VII - Istruttoria – Rilascio provvedimenti (Da art. 29 ad art.38)	pag. 18

Capitolo VIII – Rinnovo, decadenza, revoca e Annullamento delle autorizzazioni (Da art.39 ad art.40)	pag.22
Capitolo IX - Esecuzione delle concessioni (da art.41 ad art.47)	pag.24
Capitolo X - Garanzia della pubblica incolumità (da art.48 ad art.50)	pag.26
Capitolo XI - Prescrizioni Igienico – Sanitarie Prescrizioni Costruttive (da art.51 ad art.63)	pag.28
Capitolo XII - Prescrizioni antincendio (da art.64 ad art.71)	pag.34
Capitolo XIII - Disposizioni relative alle opere esterne ai fabbricati e all’arredo urbano (da art.72 ad art.76)	pag.37
Capitolo XIV – Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali (da art.77 ad art.80)	pag.39
Capitolo XV - Disciplina dei complessi ricettivi complementari (campeggi e similari) (art.81)	pag.41

Capitolo XVI - Disciplina delle altre autorizzazioni (da art.82 ad art.88)	pag.42
Capitolo XVII – Controlli e repressioni degli abusi (da art.89 ad art.95)	pag.45
Capitolo XVIII – Disposizioni transitorie (da art.96 ad art.97)	pag.47
Capitolo XIX - Disposizioni finali (da art.98 ad art.99)	pag.48

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI PANTELLERIA

CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI

Art. 1 – Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante, anche temporanea, trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

CAPITOLO II -LE EMERGENZE ARCHITETTONICHE DELL'ISOLA

Art. 2 - Il patrimonio architettonico i “Dammusi”

La tipologia che definisce le caratteristiche architettoniche dell'isola è il “Dammuso” per cui è necessario tutelare queste costruzioni con il recupero ed il restauro dei dammusi esistenti e con la costruzione dei nuovi secondo le stesse tecniche e materiali costruttivi e tradizionali panteschi.

Si prevede di tutelare questo patrimonio unico nel suo genere attraverso le seguenti norme:

Divieto di demolizione tranne i casi di comprovata necessità;

Calcolo della cubatura realizzabile conteggiando la sola superficie utile calpestabile;

Per i dettagli si rimanda al cap. 2 art. 4 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 3 - Recupero patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.20 della L.R n° 71/78 può essere eseguito per tutti quei fabbricati per i quali esiste una testimonianza storico –catastale che ne comprovi la sua esistenza, ovvero per tutti quei fabbricati per i quali risulta dimostrata la regolarità sotto l'aspetto urbanistico.

Per i dettagli si rinvia al cap. 2 art. 5 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 4 - Ricostruzione delle aree libere di Pantelleria Capoluogo.

Le ricostruzioni delle aree libere di Pantelleria Capoluogo, si rendono necessarie attraverso una serie di Piani di Recupero e/o di Piani Particolareggiati per ricomporre il planovolumetrico di tutti gli isolati con uniformità all'interno del Centro Abitato di Pantelleria, danneggiato dagli eventi bellici del secondo conflitto mondiale e comunque attraverso la redazione del P.P. previsto dall'art. 55 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. e int., come stabilito nel D. Dir. N. 384 di approvazione del P.R.G.

Per i dettagli si rinvia alle norme di attuazione cap. 3, 4, 5.

Art. 5 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale l'ambiente e la copertura vegetale, avendo cura di usare, se del caso, alberi sempre verdi.

Gli " Eucaliptus " presenti lungo le strade principali, dovranno essere sostituiti con alberi di alto fusto il cui apparato radicale non arrechi danno alle strutture pubbliche (marciapiedi, pozzetti, muri di cinta, cisterne, fognature etc.) ed agli edifici circostanti .

Tutti i progetti allegati alla richiesta di concessione, dovranno contenere uno specifico elaborato che rappresenti gli alberi e gli arbusti esistenti, che per quanto possibile, dovranno essere rispettati e mantenuti ed eventualmente integrati con nuove specie.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti se del tipo secolari, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando, allo scopo, la distanza minima di mt. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, etc.) dai medesimi.

In tutti i progetti dovranno essere inclusi elaborati grafici progettuali, evidenzianti la sistemazione esterna dell'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc.) .

CAPITOLO III - DESTINAZIONE D'USO DISTACCHI DAI FABBRICATI e CORTILI

Art. 6 - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso consentite saranno differenziate per singola zona e indicate in dettaglio nelle norme tecniche di attuazione.

Art . 7 - DISTACCHI DAI FABBRICATI e CORTILI

I distacchi dei nuovi fabbricati saranno differenziate per singola zona e indicate in dettaglio nelle norme tecniche di attuazione.

I cortili dovranno avere dimensioni planimetriche non inferiori a 2/3 delle altezze delle pareti corrispondenti e non potranno in nessun caso essere coperti.

Nel caso in cui il cortile separi un edificio esistente realizzato prima dell'approvazione del presente piano, le dimensioni planimetriche dovranno essere non inferiori ad un terzo della pareti corrispondenti.

Nel caso in cui il cortile separi un edificio esistente realizzato prima dell'approvazione del presente piano, le dimensioni planimetriche dovranno essere non inferiori ad un terzo delle pareti corrispondenti.

Relativamente agli edifici già realizzati, le nuove costruzioni dovranno rispettare i limiti suddetti con riferimento ai fronti degli edifici prospicienti e non ai muri di confine della proprietà.

I locali e vani accessori dovranno essere realizzati secondo dei parametri architettonici uniformi all'interno del comparto edilizio o zona omogenea, così come gli elementi architettonici di arredo e di completamento dei fabbricati, (recinzioni, balconi, ringhiere, sistemazioni a verde, colori dell'intonaco) che dovranno rispettare i criteri di uniformità architettonica del comparto omogeneo.

E' altresì, possibile, utilizzare i Piani interrati e/o seminterrati, purchè dotati di impianti tecnologici atti a garantire le condizioni di igienicità e salubrità degli ambienti, con altezze conformi al presente regolamento per la realizzazione di locali adibiti ad attività commerciali, direzionali etc..

In tal caso il volume dovrà essere computato nell'indice di edificabilità.

I balconi, se previsti, qualora presentino una proiezione ricadente sui marciapiedi o area pubblica potranno essere realizzati a condizione che l'altezza minima tra la quota stradale del marciapiede e la quota dell'intradosso del corpo aggettante sia superiore o uguale a mt.5,50.

CAPITOLO IV

Art. 8 - TOLLERANZA NEI LOTTI CHE RICADONO NELLE ZONE "C" e "CT"

Nelle zone "C" e CT ove le norme stabiliscono un lotto minimo, si possono accettare lotti di minore superficie con una tolleranza pari al 5%.

La cubatura sarà comunque calcolata per la effettiva superficie del lotto. Per le zone CT, comunque, valgono le prescrizioni indicate nel D. Dir. N. 384 di approvazione del P.R.G.

CAPITOLO V – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 9 – Definizioni

- 1) **Costruzione** – Ai fini del presente regolamento per *costruzione* si intende:
Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
Qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) **Fronte** – Per *fronte* di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle proiezioni da facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

Tipologie interventi: si rinvia al cap. 10 art. 46 delle norme di attuazione.

Art. 10 – Parametri urbanistici ed edilizi

Per le definizioni dei parametri e dei metodi di misurazione si rinvia al cap. 14 art. 77 delle norme tecniche di attuazione. A completamento di quanto indicato nelle norme di attuazione si precisa:

1) **Df – Distanza tra le fronti (m)**

Per *distanza tra i fronti* degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili.

È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

2) ***D - Distanza dai confini e dal filo stradale*** (m)

Si intende per *distanza dai confini e dal filo stradale* la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

3) ***Np – Numero dei piani*** (np)

Per *numero dei piani* si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile.

4) ***Lm – Lunghezza massima della fronti*** (m)

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

5) – ***Spazi interni agli edifici***

Per *spazi interni agli edifici* si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

- a) ***Patio*** – Si intende per *patio*, lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) ***Chiostrina*** – Si intende per *chiostrina* uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c) ***Cavedio*** – Si intende per *cavedio* uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio

deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Art. 11– Volumi tecnici – Pertinenze – Accessori e Modalità per l'ottenimento dei permessi.

a) Volumi tecnici

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione.

Devono intendersi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare "*volumi tecnici*": i vani cisterna o i vani strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vani ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie di ventilazione, il vano scala condominiale, le intercapedini poste a protezione di muri controterra anche se coperte ed accessibili a condizione che la larghezza massima non superi mt. 1,50, il locale filtri delle piscine. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi o lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, le verande e/o terrazze coperte anche con cannizzi, le logge e simili.

Il progettista dovrà dimostrare, tramite relazione ed elaborati grafici indicanti gli ingombri degli impianti alloggiati, che il dimensionamento del volume tecnico è rapportato strettamente alle esigenze di funzionalità degli impianti serviti.

a) Pertinenze

Le pertinenze non concorrono alla determinazione della volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione.

Devono intendersi per pertinenze tutte quelle opere non autonomamente utilizzabili e non coperte con strutture permanenti, diverse dai volumi tecnici, a servizio degli edifici principali di qualunque destinazione.

A titolo esemplificativo sono da considerare "*pertinenze*":

Le terrazze adiacenti agli edifici principali scoperte anche se delimitate da muri perimetrali e/o coperte con cannizzi, i giardini panteschi, le aree di parcheggio anche se coperte con cannizzi, i

camminamenti esterni e le stradelle di accesso ai fondi edificati, le sistemazioni esterne nei fondi edificati che prevedono la messa a dimora di piante, la realizzazione di muretti a secco, di pavimentazioni, di forni di tipo pantesco e/o barbecue e relativi piani di lavoro.

Sono pertinenze anche le piscine scoperte ad uso privato, comprese le aree pavimentate anche se coperte con cannizzi.

b) Accessori

Devono intendersi per accessori tutte quelle opere, non autonomamente utilizzabili, coperte con strutture permanenti, diverse dai volumi tecnici, a servizio degli edifici principali di qualunque destinazione.

A titolo esemplificativo sono da considerare "accessori":

I box auto ad uso privato, i locali di sgombero, i bucatoi o lavanderie ad uso privato, le verande ed i porticati, coperte con strutture permanenti, le logge, le aree coperte con tettoie.

La volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità dei corpi accessori va valutata al 60% ad esclusione dei seguenti casi, per i quali essa non viene computata:

- 1.L. ocali ubicati a piano interrato o seminterrato a condizione che l'altezza interna sia inferiore a mt. 2,50 e che tale piano sia compreso entro la sagoma dei volumi fuori terra comprese eventuali terrazze a livello;
- 2.L. ocali fuori terra a condizione che la superficie interna complessiva sia non superiore ad 1/10 della cubatura dei locali principali con un minimo di mq. 12,50 ed un massimo di mq 25.
L'altezza interna di tali locali non deve essere superiore a m 2,50.
- 3.L. e tettoie e le verande coperte vanno comunque escluse dal calcolo di cui ai punti 1 e 2 nel caso in cui la dimensione sia pari o inferiore mq 2,00.

Modalità per l'ottenimento della concessione e/o autorizzazione edilizia (L.R. n. 71/78).

A) Volumi tecnici e pertinenze

Ferme restando le competenze degli enti preposti alla tutela dei vincoli, da cui è eventualmente gravato il fondo di intervento, la realizzazione dei volumi tecnici e delle pertinenze è soggetta alla denuncia di inizio attività secondo le modalità previste dal presente regolamento e comunque ai sensi della L.R. n. 2/2002 e succ. mod. e int.

B) Accessori

La realizzazione dei corpi accessori è soggetta a preventiva concessione edilizia.

Art.12 - Documentazione da allegare ai progetti

Gli elaborati progettuali, pena la restituzione al richiedente, di tutti gli atti prodotti, dovranno avere il seguente contenuto minimo:

Per quanto riguarda il progetto architettonico esso dovrà contenere:

- a)- Relazione tecnica con la quale viene descritto l'intervento, viene attestata la regolarità dello stesso in base alle normative vigenti, vengono riportati i dati metrici per la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione; del P.R.G e del P.T.P.;
- b)- Relazione geologica se prevista dalla normativa in materia;
- c)- Elaborati grafici comprendenti Piante quotate in scala 1:100 (minimo) delle singole unità immobiliari, prima e dopo l'intervento, Planimetria generale in scala 1:500 dell'intero lotto di intervento corredato dalle necessarie quote altimetriche;
- d)- Stralcio del Piano Territoriale Paesistico con indicata l'ubicazione della zona oggetto d'intervento;
- e)- Corografia in scala 1:25.000 con indicata l'ubicazione della zona oggetto dell'intervento;
- f)- Stralcio Piano Regolatore Generale, con indicata l'ubicazione della zona oggetto dell'intervento;
- g)- Stralcio planimetria catastale aggiornata con rappresentato lo stato prima e dopo l'intervento;
- h)- Prospetti dei fronti in scala 1:100 (minimo);
- i)- Sezioni n° 2 (ortogonale e longitudinale) ;eventuale terza di parte significativa;
- l)- Tabella con i dati metrici e con la verifica delle superfici finestrate in rapporto alle superfici di calpestio e con la verifica dei volumi da realizzare in rapporto all'indice di edificazione consentito;
- m)- Schema impianto fognario esterno corredato di relazione e dimensionamento;
- n)- Schema impianto idrico esterno corredato di relazione e dimensionamento;
- o) - Schema impianto elettrico e di illuminazione corredato di relazione e dimensionamento.
- p) - Dichiarazione elaborati di cui alla legge 13/89;
- q) - Relazione di massima in ordine all'impatto acustico ed isolamento termico i cui progetti dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori;
- r) Ampia documentazione fotografica con allegata ad un quadro di unione che evidenzia i con i rilievi;
- s) - *Progetto strutturale:*
Per quanto riguarda il progetto strutturale si distinguono:
 - 1) Strutture in cemento armato e/o in acciaio;
 - 2) strutture in muratura portante.

Il progetto relativo alle strutture di cui al punto 1), redatto ai sensi della legge 1086/71, dovrà essere presentato presso Il Genio Civile prima dell'inizio dei lavori, che in ogni caso è condizionato alla presentazione al Comune dell'attestazione di avvenuto deposito dei calcoli rilasciato dal Genio Civile.

Il progetto delle strutture di cui al punto 2), dovrà essere redatto ai sensi delle norme di legge vigenti e dovrà essere depositato presso il Comune prima del rilascio del permesso e dovrà contenere:

- a) Dichiarazione del progettista sulla validità del metodo utilizzato per l'intervento di progetto (metodo semplificato o metodo esteso);
- b) Relazione tecnica di calcolo relativa a tutti gli elementi strutturali che compongono l'edificio ed in particolare le strutture orizzontali (Solai o volte), cordoli in elevazione e di fondazione, elementi in c.a. quali scale o travi, setti murari;
- c) Relazione Geotecnica e calcolo agli stati limiti del complesso fondazioni-manufatto.
 - e) Dichiarazione del progettista che attesti che tutti gli elementi sopraelencati sono stati oggetto di calcolo;
 - f) Dichiarazione del progettista che attesti che in caso di strutture spingenti (Volte) siano stati previsti sistemi reggispinta adeguatamente calcolati;
 - g) Elaborati grafici comprendenti carpenteria dei solai e delle coperture, pianta delle fondazioni, strutture in elevazione, particolari costruttivi come cordoli, travi, scale etc..

CAPITOLO VI – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Art. 13 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Gli interventi di recupero di cui al presente regolamento sono soggetti alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art.14 della L.R. 2/2002 con le modalità previste dall'art.4 D.L. 5.10.1993 n°398.

La procedura da adottare è la seguente:

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali sia architettonici sia strutturali che impiantistici, secondo le modalità previste dal presente regolamento che asseveri la conformità delle opere da realizzare al presente regolamento nonché alle norme di attuazione, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori e dal nominativo del direttore dei lavori che devono controfirmarla per accettazione,

nonché delle attestazioni di versamento per il pagamento degli oneri di concessione che in via preventiva verranno calcolati dal progettista, salvo conguaglio successivo a richiesta del Responsabile del Procedimento.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. L'esecuzione di opere in assenza o in difformità della denuncia, comporta le sanzioni previste dal comma 13 dell'art.4 del D.L. n°398/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del procedimento, entro venti giorni dal ricevimento della denuncia di inizio attività dovrà controllare la completezza degli elaborati presentati e la sussistenza delle condizioni stabilite dal presente regolamento per gli interventi soggetti a semplice denuncia di inizio attività dei requisiti dettati dalle norme del presente regolamento.

Nel caso in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Procedimento dovrà notificare agli interessati ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e nei casi di falsa attestazione di professionisti abilitati dovrà dare contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al Consiglio dell'Ordine di appartenenza.

Resta ferma la necessità nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, che gli interessati si dotino di preventivo nulla-osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali che dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività, nonché ogni altro Nulla-Osta e/o parere discendente da leggi speciali o regolamenti.

Scaduti i termini previsti dalla L.R. n. 2/2002 e succ. mod. e int. dalla denuncia di inizio attività, senza che sia intervenuta alcuna determinazione da parte del Responsabile del Procedimento, verrà dato effettivo inizio dei lavori, controfirmato dall'Impresa e dal Direttore dei Lavori.

La denuncia di inizio attività, ha validità triennale e rappresenta titolo abilitante all'effettuazione di trasformazione di progetto in luogo della concessione e/o di autorizzazione rilasciato dal Comune. Copia della denuncia con gli estremi di avvenuto ricevimento da parte del Comune con i progetti firmati dal professionista abilitato dovrà essere tenuta in cantiere per eventuali controlli da parte degli Enti preposti.

A lavori ultimati dovrà essere comunicata la fine dei lavori e il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato e a tutte le norme igienico sanitarie.

Art. 14 – Opere soggette a concessione edilizia

Relativamente alle opere soggette a concessione o autorizzazione o semplice comunicazione di inizio attività si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione.

Art. 15 – Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Particolareggiato, e/o Piani di lottizzazione, o per quelle zone da ricondurre a lotto intercluso o lotti immediatamente edificabili poiché dotati di tutte le opere di urbanizzazione, il P.R.G. si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o dalla comunicazione al Comune di inizio attività.

Art. 16 - Concessione edilizia (L.R. n. 71/78 e succ. mod. e int.)

La concessione edilizia deve prevedere:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- I contributi di concessione distinti per oneri di urbanizzazione, quota costo di costruzione ed eventuale monetizzazione delle aree afferenti l'urbanizzazione secondaria;
- le sanzioni convenzionanti e le garanzie finanziarie.

Nei casi di gratuità della concessione, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, si prende atto dell'esistenza e dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle.

Art. 17 - Convenzione che accompagna la concessione edilizia

Nei casi in cui manchi apposita convenzione di lottizzazione, alla concessione edilizia si accompagna, ove richiesto dalle presenti norme, apposito atto d'obbligo in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti il lotto di intervento.

Art. 18 - Autorizzazione edilizia (L.R. n. 71/78 e succ. mod. e int.)

L'autorizzazione edilizia va richiesta solo per quegli interventi previsti dalle normative e leggi di settore. L'autorizzazione edilizia deve contenere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli

interventi e le relative destinazioni d'uso nonché l'indicazione dei contributi di concessione da versare a conguaglio in presenza di cambio di destinazione d'uso.

Art. 19 - Zone soggette a vincolo idrogeologico

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I dei R.D. 30-11-1923 n. 3267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/5/1926 e dalla vigente normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 20 - Opere soggette a concessione non onerosa

Sono soggetti a concessione non onerosa ai sensi della normativa vigente in materia:

- a) Le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75;
- b) Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e d'ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- d) Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) Le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati e seguito di pubbliche calamità;

Art. 21 - Concessione edilizie per le quali è dovuto solo il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione

Il Concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi di:

- a) Edilizia convenzionata nelle ipotesi espressamente previste dalle disposizioni legislative e regolamenti in vigore;
- b) Concessioni edilizie riguardanti immobili di proprietà di Stato richieste da coloro che sono muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Art. 22 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri secondo quanto disposto dall'art.10 della legge 28-1-1977 n.10 e succ. mod. e int.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere d'urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi d'attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo sia mutata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 23 - Opere urgenti ed indifferibili

Salvo le intimazioni dell'autorità pubblica possono eseguirsi senza preventiva concessione o autorizzazione le sole opere urgenti e per indifferibili ragioni di sicurezza limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare il solo stato di pericolo. Di questi lavori il proprietario o avente titolo dovrà fare immediata denuncia al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in ogni modo entro le 48 ore successive.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad inviare sul posto un tecnico comunale per l'accertamento dell'effettivo stato di pericolo o grave danno a cose, persone o animali.

Il proprietario o l'avente titolo dovrà presentare entro i successivi 15 giorni dalla denuncia inoltrata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale la domanda di concessione o autorizzazione corredata degli allegati e documenti prescritti nel presente regolamento.

Art. 24 - Soggetti legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione

Sono legittimati a richiedere la concessione o l'autorizzazione, il proprietario dell'area o chi, abbia titolo per richiederla come appresso indicati.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione edilizia o l'autorizzazione può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo limitatamente alle richieste per la realizzazione d'opere sotterranee;
- c) usufruttuario, enfiteuta, titolare del diritto d'uso d'abitazione, del diritto reale di servitù prediale per gli interventi connessi al regime giuridico del diritto reale di godimento posseduto;
- d) locatario, limitatamente alle richieste connesse al titolo posseduto;
- e) legale rappresentante del condominio limitatamente alle richieste d'autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria;
- f) titolare d'ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio d'attività connesse a trasformazioni urbanistiche ed edilizie ovvero i soggetti che per sentenza, negozi giuridici privatistici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta d'interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto.

Art. 25 - Domanda di concessione e autorizzazione

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere indirizzate al Sindaco, e corredate oltre che dalla documentazione all'uopo richiesta da un documento comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta.

Il richiedente dovrà assolvere l'imposta di bollo nei modi di legge.

Le domande devono essere firmate sin dal momento della presentazione dal proprietario o da chi abbia titolo diverso per richiederla.

Art. 26 - Accettazione della domanda

Il protocollo Generale del Comune cui le domande, con gli elaboratori del progetto e i documenti richiesti ai sensi del presente regolamento, saranno presentate, provvederà a registrare l'istanza nei modi di legge ed a trasmetterla all'ufficio competente.

Art. 27 - Istruttoria ed esame delle richieste di concessione, pareri obbligatori

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia per la quale deve essere richiesta la concessione edilizia vanno sottoposti, al responsabile dell'Ufficio Tecnico, secondo la legislazione vigente.

Art. 28 - Concessioni già rilasciate prima della presentazione del Piano

Rimangono fatte salve le concessioni edilizie rilasciate prima della presentazione del presente Piano.

CAPITOLO VII - ISTRUTTORIA – Rilascio dei Provvedimenti -

Art. 29 – La Commissione Urbanistico-Edilizia – Decadenza -

Entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento la commissione edilizia decade, la stessa potrà essere sostituita da apposita Commissione Tecnica Consultiva di nomina Sindacale composta da 4 Esperti esterni più il responsabile dell'Ufficio Tecnico. La stessa potrà essere convocata per quei progetti pubblici o privati di elevata difficoltà. Dura in carica cinque anni ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. e int. e percepisce per seduta un gettone pari a quello dei Consiglieri Comunali. La convocazione dovrà avvenire almeno cinque giorni prima della riunione tramite notifica a mezzo del Messo Comunale, per i casi di urgenza, potrà essere convocata su semplice chiamata. I componenti decadono dopo 3 assenze non giustificate.

Art. 30 – Istruttoria preliminare della domanda

Entro trenta (30) giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti redigono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati e nominano il responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int.

Qualora la documentazione presentata risultasse incompleta, il responsabile, entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento degli atti mancanti.

Detta richiesta dovrà avvenire con unico atto.

Il richiedente ha tempo 90 giorni, dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa s'intende archiviata. Il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 della L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int., entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione formula una proposta motivata di provvedimento, ai sensi del comma 3 dell'art.2 della L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int., inoltrandola alla commissione di cui all'Art. 29 del presente Regolamento, ove ne ricorrano gli estremi, per l'espressione del parere di competenza. I centoventi (120) giorni per il rilascio o diniego del provvedimento decorrono a partire dalla data di presentazione dell'ultimo documento richiesto.

La domanda di concessione edilizia si ritiene accolta ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 2 della L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int., qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, con le procedure e modalità di cui al presente Regolamento non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego, attivandosi le procedure previste dall'Art. 2 della L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int., comma 5 e segg.

Art. 31 – Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, dell'ufficio. Il responsabile del procedimento dovrà altresì verificare che il progetto sia munito di tutti i visti ed autorizzazioni necessarie.

Art. 32 – Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite, (ad eccezione degli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39); per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

Art. 33 – Progetti di massima

È consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere dell' U.T. anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il preventivo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 34 – Rilascio delle concessioni

La concessione è rilasciata, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per i progetti respinti sarà data comunicazione motivata all'interessato entro i limiti di legge.

Per i progetti approvati è fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a corrispondere i contributi di concessione ed a ritirare la relativa concessione.

In caso di mancata corresponsione dei contributi di concessione e/o di mancato ritiro entro sei mesi la concessione s'intende archiviata. La stessa potrà essere riesaminata dietro presentazione di nuova richiesta.

La concessione può essere condizionata all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Dell'avvenuto rilascio della concessione è data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa per chiari contrasti con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Responsabile del Settore sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'U.T.C..

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

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

Art. 35 – Efficacia e validità della concessione – Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate s'intendono nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

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

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della stessa.

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

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

Art. 36 – Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione edilizia ha validità complessiva non superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di anni uno, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario e/o ai sensi dell'Art. 36, comma 9, della L.R. n. 71/78 e succ. mod. e int., in ogni caso, la richiesta di proroga deve, comunque, essere presentata prima della scadenza dei termini di validità della concessione. Le richieste pervenute dopo il termine di scadenza saranno assoggettate a nuova concessione.

È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivo in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione dietro pagamento della differenza degli oneri concessori per le opere ancora da realizzare.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi siano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata;
- La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso. E in ogni caso dovrà essere dimostrato dall'Amministrazione un interesse pubblico superiore in relazione al danno economico che deriverebbe dall'annullamento medesimo.

Art. 37 – Deroghe

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

Art. 38 – Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione vanno stabilite, dal responsabile dell'ufficio, le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinarla, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

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

Le autorizzazioni s'intendono in tutti i casi accordate:

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

CAPITOLO VIII - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

Art. 39 – Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile del Settore, anche senza la

presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

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

L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente articolo.

Art. 40 – Varianti al progetto approvato oggetto di concessione, autorizzazione o inizio attività

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, salvo il caso di varianti in corso d'opera (art.15 legge 47/85) .

Con la determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico in merito alla variante, non sono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di un provvedimento autorizzativo del progetto di variante entro i termini previsti per l'istituto concessorio o autorizzativi. Qualora non venga comunicato all'interessato, entro il predetto termine, provvedimento motivato di diniego, la variante si intende accolta. Valgono comunque la tempistica e le procedure previste dall'Art. 2 della L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int. Nel caso di richiesta di chiarimenti e/o di integrazioni da parte dell'Amministrazione alla Ditta richiedente, in tal caso i centoventi giorni previsti sono ridotti a sessanta.

La ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, s'intende come rinuncia alla variante stessa.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante comunicando al Comune la loro ripresa.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089, e 29/6/1939, n.1497 e succ. mod. e int.

La denuncia di inizio attività può essere attivata secondo quanto previsto dall'Art. 14 della L.R. 26 marzo 2002, n. 2 e succ. mod. e int.

CAPITOLO IX . ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 41 – Inizio dei lavori e formalità relative

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata AR, l'Ufficio tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non potrà, in ogni caso, dare inizio ai lavori se non dopo presentazione del piano di sicurezza, nei casi previsti dalla normativa vigente.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Comune entro 8 giorni.

Il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori.

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, all'esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno.

Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Art. 42 – Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Il concessionario o l'esecutore dei lavori, se diverso del concessionario, entro cinque giorni dalla data di inizio dei lavori, deve apporre, in zona visibile del cantiere, apposito cartellone. Detto cartellone, delle dimensioni minime di mt. 1,00 x 2,00, recherà a colori indelebili, le diciture inerenti alla Ditta Proprietaria, all'atto concessorio e/o autorizzativi relativo alle opere da realizzare, la data dell'inizio e del fine lavori, il nome o la ragione dell'Impresa esecutrice, il nome del progettista, del calcolista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza ed ogni altra indicazione idonea all'indicazione sia dell'opera che degli interessati alla stessa. La mancata esposizione del cartellone comporterà l'applicazione di una sanzione pari a euro 150,00.

Art. 43 – Campionature delle tinte e dei rivestimenti

È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Art. 44 – Interruzione dei lavori

Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare l'Ufficio Tecnico Comunale, affinché questi, se è il caso, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art. 45 – Ultimazione dei lavori e relativa Agibilità o abitabilità.

Il Direttore dei Lavori o il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve comunicare l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte e secondo gli elaborati progettuali allegando tutte le certificazioni, accatastamenti e perizie giurate previste dalla normativa vigente in materia e secondo quanto previsto dalla L.R. n. 17/94 e succ. mod. e int.

Art. 46 – Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa è determinata attraverso le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Responsabile dell'U.T.C., ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

Art. 47 – Dichiarazione di inabitabilità – Inagibilità - Sgombero

Il Sindaco, sentito il Responsabile dell'Ufficio di Igiene, l'Ufficio Tecnico Comunale, Vigili del Fuoco o su richiesta degli stessi, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche o di staticità e ordinarne lo sgombero.

CAPITOLO X – *GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ*

Art. 48 – Scarico dei materiali – Demolizioni – Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri all'interno dei centri abitati.

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

I materiali provenienti da demolizione dovranno essere depositati su appositi scarrabili o Autocarri . I materiali per la costruzione (sabbia – pietrisco – tufo etc) non potranno essere depositati a cielo aperto se non protetti da telo idoneo ad evitare polveri, vortici e trascinamenti a valle provocati dagli agenti atmosferici.

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione da parte del Responsabile preposto in seno all'Amministrazione.

E altresì vietato imbrattare strade e marciapiedi con calce, intonaci, vernici e quanto altro ne alteri l'originario aspetto.

Art. 49 – Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco o il Responsabile dell'U.T.C., può far controllare, da funzionari e da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 50 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 10 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile in seno all'Amministrazione può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPITOLO XI – PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE

Art. 51 – Salubrità del terreno

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 52 – Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante vespaio o solaio, quest'ultimo distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine per una altezza massima di cm. 75 (Vedi Norme di attuazione).

Potranno, altresì, essere utilizzati appositi accorgimenti che consentano una normale areazione dei locali ai fini di un abbassamento del contenuto di umidità.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 53 – Isolamento termico

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme di cui al presente articolo.

Art. 54 – Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo il riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 55 – Classificazione delle acque.

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- *acque meteoriche:*
comprendono le acque piovane;
- *acque nere:*
comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- *acque luride:*
sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- *acque inquinanti:*
sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Art. 56 – Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art. 57 – Rifornimento idrico

Le costruzioni ricadenti in aree servite devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, per tutte le altre zone le costruzioni dovranno essere munite di apposita cisterna.

Art. 58 – Impianto elettrico

Qualunque costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione (L. 46/90) e regolamenti vigenti.

Art. 59 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato e non potranno sporgere dai prospetti se questi ricadono su aree pubbliche a qualunque titolo.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico esterno e/o sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura e la relativa altezza dovrà superare di almeno un metro la quota massima della copertura e degli edifici circostanti e non devono investire aree pubbliche.

Le canne fumarie, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica e non possono essere usati materiali contenente amianto.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 60 - Caratteristiche dei vani residenziali

I vani residenziali devono avere le seguenti caratteristiche dimensionali minime:

monolocali: mq 28 se per una persona , mq 32 se per due persone al netto dei servizi igienici
locali soggiorno- mq 14

camere da letto: mq 9,00 se per una persona, mq 12, 00 per due persone e per camere matrimoniali

cucine: se realizzate in un vano questo deve avere dimensione minima di mq 6. E' possibile prevedere la zona cottura nell'ambito della zona giorno anche con piano di lavoro incassato nelle murature.

I suddetti locali possono essere realizzati anche nei piani seminterrati a condizione che vengano adottati dispositivi opportuni per l'aerazione e l'illuminazione.

Le camere da letto devono in ogni caso essere dotate di illuminazione e ventilazione naturali.

Ogni vano, ad esclusione dei servizi igienici e della cucina, deve essere dotato di finestre o porte finestre la cui superficie sia almeno pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Le cucine e i servizi igienici privi di finestre devono essere dotati di aerazione forzata o cavedi.

L'altezza minima dei vani è di m 2.70 ad esclusione dei servizi igienici e dei disimpegni per i quali l'altezza può essere portata a m 2.40.

Le pareti dei vani bagno, cucina ed angolo cottura devono essere piastrellate ad altezza dal pavimento non inferiore a mt. 1.80.

Per le case vacanze sono ammesse le deroghe previste dalla normativa regionale.

Per le tipologie a dammuso sono previste le deroghe indicate nel cap. 2 delle norme di attuazione.

Per gli edifici esistenti ricadenti in zona A o B sono previste le deroghe previste dalle norme di attuazione.

Per quanto riguarda l'impianto fognante, lo stesso deve essere conforme a quanto stabilito dalla legge regionale n°27/86 e successive modifiche ed integrazioni.

In merito si precisa che l'impianto di fitodepurazione rientra tra quelli ammessi, anche se non contemplato dalla citata legge regionale N°27/86, ciò in relazione anche alla risposta al quesito formulato alla Commissione Provinciale Tutela per l'Ambiente e lotta contro l'inquinamento di Trapani con nota prot.3158/U.T.1021 in data 5.3.1998 dal Comune di Pantelleria.

Art. 61 – Impianti di condizionamento nei centri abitati.

Nei condomini di nuova edificazione gli impianti di condizionamento dovranno essere previsti nella progettazione, le macchine (compressori) dovranno essere posizionate sulle coperture, le stesse potranno essere protette, lo scarico delle acque di condensa dovrà essere canalizzato e condotto in fognatura.

Gli edifici esistenti nel rispetto del decoro cittadino dovranno, quanto più possibile, adeguarsi entro tre anni da quando il piano sarà efficace, alle suddette prescrizioni.

Le singole abitazioni sempre ricadenti all'interno del tessuto urbano dovranno posizionare gli apparecchi per la produzione del freddo o pompe di calore, in modo che non siano visibili sui prospetti principali, gli stessi potranno essere collocati nei prospetti interni o laterali, purché gli stessi non siano adiacenti a strade pubbliche, potranno inoltre essere collocati sui balconi chiusi o parzialmente chiusi e le acque di condensa sempre e comunque collegate in fognatura.

Nei centri storici in nessun caso potranno essere posizionati sui prospetti principali.

Art. 62 – Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica del responsabile dell'Ufficio di Igiene.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficio di Igiene, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

ART. 63 - Dismissione dei materiali in Eternit

I materiali di amianto utilizzati a qualunque titolo, nei fabbricati esistenti, dovranno essere rimossi entro due anni dall'entrata in vigore del P.R.G., se non idoneamente trattati con idonei materiali sia nella parte interna che esterna.

Detti interventi dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Tecnico, dopo presentazione di adeguati elaborati a firma di tecnico abilitato, non possono in ogni caso essere concessi aumenti di cubatura nel caso di cambio della copertura, se non assoggettati agli indici edificatori.

Il materiale dismesso dovrà essere smaltito secondo la normativa in vigore.

CAPITOLO XII - *PRESCRIZIONI ANTINCENDIO*

Art. 64 –

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le normative in materia di prevenzione.

Art. 65 – Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30 REI e con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 REI, nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che s'intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere

raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esiste, con rampe pedonali aventi pendenza max pari all'8%.

Tali percorsi, scale e ascensori debbono essere realizzati con tutti gli accorgimenti di prevenzione incendio relativi alla configurazione al piano autorimessa, con disimpegni a tenuta di fumo.

Art. 66 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzata con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure di carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m1.00.

Valgono in ogni caso le norme regionali in materia nonché la L.R. n. 4/2003 e succ. mod. e int.

Art. 67 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Art. 68 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

È prescritta l'adozione dei parapetti, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a cm 30.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubblico o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Art. 69 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate a cura dei proprietari, le stesse devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità (vedi N.T.A. cap.9 art.37).

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

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 70 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,30.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e/o secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 71 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso di una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica e privata incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, e/o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, secondo competenza, e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica e privata, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 72 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad essi 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, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il sindaco può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora siano rilevati abusi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessi.

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

Art. 73 - Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazioni, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o rivestimenti e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 74 - Antenne radiotelevisive

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, con più di una unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 75 – Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese relative oltre al ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di interesse che il comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterna, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 76 – Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, ove possibile, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristiche.

CAPITOLO XIV - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 77 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, almeno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare (creazione di una conca).

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, il prelevamento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa adeguata.

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

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni e poste nel rispetto delle distanze dalle cisterne secondo le norme del C.C.

Art. 78 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, se queste sono poste al di sotto delle strade principali.

Per le abitazioni che sono poste al di sopra delle strade principali, le vie di collegamento con le stesse, essendo in discesa, dovranno essere pavimentate con materiali stabilizzanti atti a non trasportare, per effetto delle acque piovane, detriti che possono costituire pericolo per la pubblica incolumità.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 79 – Ispezioni dell’Ufficio di Igiene. Sanzioni.

Il Sindaco può far compiere al Responsabile di Igiene Pubblica, al Servizio Veterinario ed ai Tecnici Comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Art. 80 – Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamentari statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

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

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

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

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzare nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente delle disposizioni che impartirà l'Ufficio Tecnico Comunale.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantina, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc).

Art. 84 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

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

Ai titolari di licenza a posto fisso è vietato depositare materiali di qualunque genere all'esterno delle aree pertinenziali l'attività anche per brevi periodi.

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

Art. 85 – Accumuli o scariche di rifiuti solidi, relitti e rottami – Cassonetti RSU e Differenziata

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami di ogni genere) è vietata.

Inoltre per un migliore decoro urbano, i contenitori di Rifiuti Solidi Urbani e quelli per la raccolta differenziata non potranno occupare i marciapiedi o la sede stradale, dovranno essere, per quanto possibile, incassati nei muri di confine o nei terrazzamenti, anche se del caso, realizzati a tal proposito.

Art. 86 – Trivellazione ed evacuazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni o nulla osta di altri organi statali e regionali.

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

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

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

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

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

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, che dovrà in ogni caso motivare il provvedimento.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione.

Art. 87 – Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente, proprietario della strada, (Vedi Norme Tecniche di Attuazione cap.9 art.37).

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

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

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

Art. 88 – Impianti di captazione dell'energia alternativa.

Nel caso di edifici con copertura a tetto piano, i pannelli per la captazione devono essere ancorati ai parapetti, sono vietati sui tetti a tipologia "Dammuso".

CAPITOLO XVII - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art. 89 – Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed Agenti di Polizia Municipale, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che sono effettuate sul territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle

Art. 93 – Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Le costruzioni realizzate in assenza e/o in difformità di concessione o autorizzazione edilizia, conformi alle norme del presente P.R.G., sono sanabili a condizione che venga presentata l'intera documentazione prevista dal presente piano per il rilascio del permesso di costruzione e vengano adottate le sanzioni previste dall'art.13 della L.47/85.

Art. 94 – Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 3% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

Art. 95 – Divieto di allaccio a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

CAPITOLO XVIII. DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Gli articoli seguenti entreranno in funzione dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale del presente regolamento.

Art. 96 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, potranno essere autorizzati le costruzioni di servizi igienici nei Dammusi che ne siano privi ed in deroga in conformità a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione.

Tali migliorie si rendono necessarie anche per l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e non rispondenti a requisiti minimi previsti per legge ed al solo scopo di dotare per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

Art. 97 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche previste dal P.R.G..

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentito l'Ufficio Tecnico, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, anche se realizzate in epoche remote.

CAPITOLO XIX - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 98 – Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 99 – Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento, ad eccezione degli articoli contenuti nelle norme transitorie, entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.

Pantelleria, li 29.08.2005

Prof. Ing. Vittor Ugo Roccatelli