COMUNE DI PACHINO

PROVINCIA DI SIRACUSA

TAV.

I PROGETTISTI:

Ing. Giovanni Garofalo - Arch. Antonio Fabiano - Arch. Alberto Agnello

V.S.Giuliano 34 — V.R.di Lauria 109 — V.Masaccio 153

MODICA (RG) — C.T. [illegible] — FIRENZE

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.A.
n.176/88 del 12.2.1988
Pachino 10.10.1988

SCALA

DATA

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PACHINO
(Prov. Siracusa)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

Art. 1 - Oggetto del regolamento.
L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune più in generale, ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dal P.R.G., dalle norme tecniche di attuazione, dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942, modificata ed integrata con L. n. 765 del 6/8/1967, dalla L. n. 10 del 28/1/1977 nonché dalla legge Urbanistica regionale del 31/3/72 n.19, del 26/5/1973 n.21 e del 21/12/78 n. 71, nonché dalle leggi e disposizioni vigenti applicabili in materia.

CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. ESAME, PROGETTI, PARERI.

Art. 2 - Opere soggette a concessione.
Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, interventi edilizi su quelle esistenti od apportare modifiche di destinazione d'uso anche parziale ai fabbricati ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.
In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere, permanenti, semipermanenti od in precario, sia pubbliche che private:

a) opere di urbanizzazione primaria o secondaria, viabilità poderale e di bonifica, strade private;
b) nuove costruzioni;
c) ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;

d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso;
e) demolizioni totali o parziali di manufatti;
f) modifiche di destinazione d'uso anche parziali ai fabbricati;
g) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione dei muri di cinta, cancellate e recinzioni;
h) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
i) cappelle, edicole e monumenti funerari;
l) abbattimento di alberi in parchi, giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
m) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
n) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento o rimozione di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari o indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie in luoghi pubblici, aperti e prospettanti luoghi pubblici, chioschi permanenti o provvisori, distributori di carburante e simili;
o) esecuzione di manutenzione ordinaria qualora comporti installazione di ponteggi o scale mobili o parti volanti;
p) installazione di condutture elettriche, telegrafiche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di Società Concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
q) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici;
r) opere pubbliche da eseguirsi direttamente da amministrazioni statali. Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli Artt. 29 e 31, II comma della vigente legge urbanistica.

Art. 3 - Opere sottoposte a contributo concessorio.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti b) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), c), d), e) (quando il concessionario non si impegni, mediante convenzioni, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), g), del presente articolo. In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo della Regione Siciliana.

Art. 4 - Opere non soggette a concessione.

Non sono soggette a concessione, ma a semplice autorizzazione del Sindaco con le modalità previste dall'Art. 48 della legge 5/8/1978 n. 457 le seguenti opere:
a) opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
b) opere ed installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
c) le opere di ordinaria manutenzione che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e comunque non riguardino edifici di interesse storico-artistico, tutelati ai sensi della L. n. 1089 del 1/6/1939.

In particolare.
- demolizione o ricostruzione parziale o totale di pavimenti;
- demolizione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni e loro coloritura;

- rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni;
- rifacimento o adeguamento degli impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- interventi di manutenzione straordinaria, che riguardano le opere di modifica necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza.
Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui all'Art. 7.

Art. 6 - Progettisti e costruttori.
La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia di edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.
I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.
Il costruttore specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 7 - Domanda di concessione edilizia.
La domanda di concessione edilizia per eseguire lavori di cui al precedente Art. 2 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.
Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del proprietario;
c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione.

Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda. Progetto ed allegati .
Per le opere edilizie a corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:
1) coreografia in scala non inferiore a 1/2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;
2) Planimetria quotata delle località in scala inferiore di 1: 500 estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini del lotto riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

3) estratto autentico di mappa o tipo frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi;
4) documentazione fotografica dello stato di fatto, ove richiesta dall'amministrazione comunale;
5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1 : 2000 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini ecc.), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia pubblico che privato.
Per le domande di licenza di demolizione debbono essere indicati i dati planivolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire;
6) disegni, normalmente in rapporto 1 : 100, delle piante di tutti i piani, del sottotetto e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
   - destinazione d'uso dei locali;
   - quote planimetriche ed altimetriche;
   - dimensione delle aperture con destinazione delle parti apribili e fisse;
   - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
   - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
   - strutture portanti (c.a., muratura, ecc.)
   - nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezioni, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc.);
   - i materiali di copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernai, ecc.

   Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1 : 50.
   Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;
7) disegni quotati, normalmente, in rapporto 1 : 100 di sezioni di opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1 : 100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente, e di progetto.
   Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1 : 20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, ove richiesto dall'Amministrazione Comunale.
Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

10) documentazioni sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

11) rilievo quotato in scala minima di 1 : 200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;

12) disegni in scala minima 1 : 100 indicanti:
senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire.
Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite e con campitu rossa quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa;

14) nulla osta, ove richiesto, del comando provinciale dei vigili del fuoco;

15) nulla osta, ove richiesto, della sovrintendenza ai monumenti;

16) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
I progetti di zone verdi attrezzate di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambiente ed essere redatte, per quanto è possibile in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.
Gli elaborati dovranno essere presentati in copie riprodotte piegate secondo il formato UNI (21 x 30).
Tutte le tavole di progetto e la relazione illustrativa debbono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale è necessaria una quarta copia degli elaborati.

Art. 9 - ***Procedura per la presentazione della domanda.***
Le domande di concessione, corredate da documenti di cui al precedente Art. 5 devono essere presentate all'Ufficio Tecnico Comunale il quale dopo aver controllato che i documenti a corredo sono quelli elencati nella domanda, rilasciata al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 10 - ***Procedura per l'esame dei progetti e pareri .***
Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati o di documenti insufficienti o mancanti fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente soprintendenza ai monumenti, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta a titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.
Qualora si renda necessario chiedere una ulteriore documentazione l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.
Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.
Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'ufficio sanitario, per quanto di sua competenza;
- del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria.
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti di distanze, ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto di licenza;
- della commissione edilizia per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

- **CRITERI PER L'ESAME DEI PROGETTI A SEGUITO DEL DECRETO MINISTERIALE 23 SETT. 1981.**

a) Generalità.

A seguito del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 23 Settembre 1981 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 314 il 14/11/1981, che dichiara sismico, ai sensi e per gli effetti della legge 2 febbraio 1974 n. 64, con grado di sismicità s=9, il territorio del Comune di Pachino, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto, notificato a mezzo del messo comunale o mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, contemporaneamente, al Sindaco ed all'ufficio del Genio Civile secondo le competenze vigenti, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.
Alla domanda deve essere unito il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto all'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.
Il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione che in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture.
Al progetto deve inoltre essere allegata una relazione sulla fondazione, nella quale dovranno illustrarsi i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione.
La relazione sulla fondazione deve essere corredata da grafici e disegni e i particolari necessari per meglio comprendere ciò che si vuole

realizzare.
Non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta dell'Ufficio del Genio Civile.

b) Procedure amministrative.

Il Comune esamina ed eventualmente approva il progetto presentato dal richiedente la concessione per quanto attiene alle norme di carattere urbanistico ed edilizio, e trasmette detto progetto approvato in via preventiva al Genio Civile.
Il Genio Civile esamina il progetto già approvato dal Comune per verificare se sono state rispettate le norme tecniche di progettazione per costruzioni in zone sismiche ai sensi del D.M. 2/3/1975, e ritrasmette il progetto stesso al Comune con il prescritto nullaosta, e con eventuali osservazioni e conclusioni.
Successivamente il Comune può rilasciare la Concessione edilizia, tenendo opportunamente conto degli eventuali rilievi del Genio Civile.
I calcoli esecutivi delle strutture con l'allegata relazione dovranno essere depositati al Genio Civile prima dell'inizio dei lavori, ai sensi della L. 5/11/71 n. 1086.
Del deposito dei calcoli e della loro approvazione viene data comunicazione scritta dal Genio Civile al Comune e solo allora può essere autorizzato con regolare verbale di allineamento e quote l'inizio dei lavori, per i quali il Comune rilascerà regolare certificazione.

CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

MODIFICATO E INTEGRATO CON DEL. CONS. N° 83/89

Art. 11 - Commissione edilizia. Composizione.

E' istituita la commissione edilizia comunale, composta:
- dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica da lui delegato che la presiede;
- dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- dall'Ingegnere capo o dal geometra capo della ripartizione urbanistica;
- dei sottoelencati esperti nelle materie inerenti l'urbanistica e l'edilizia designati dal Consiglio Comunale; con voto limitato a 4, dei quali due almeno devono essere designati dalla minoranza politica nel Consiglio Comunale;
  a) un Architetto scelto tra una terna di nomi proposti dall'ordine professionale;
  b) un Ingegnere scelto tra una terna di nomi proposti dall'ordine professionale;
  c) un Geometra scelto tra una terna di nomi proposti dall'ordine professionale;
  d) un rappresentante le categorie degli Edili;
  e) un agronomo;
  f) un geologo.

Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto a voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.
I commissari di nomina consiliare durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti.
Il commissario di nomina consiliare che cessi dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il commissario sostituto.
I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta obbligatoria del Sindaco, è dichiarata dal consiglio comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.
Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 12 - Compiti della commissione edilizia.

La commissione edilizia è chiamata ad esprimere parere consultivo:

a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'Art. 2;
d) sulle opere pubbliche del Comune;
e) in via preliminare sui progetti di massima relativi a opere di particolare importanza;
f) sul rinnovo di concessione;
g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

La commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambiente delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

Art. 13 - Adunanze della commissione edilizia.

La commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.
La commissione è convocata dal presidente con invio scritto.
Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il presidente.
Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del presidente.
Il presidente designa tra i commissari di volta in volta i relatori dei singoli progetti.
La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti proposti al suo esame.
I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.
Dall'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento verbale.
I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.
I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.
Del parere della commissione il segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

Art. 14 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ove richiesto, ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L. 10/1977;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di

previdenza per professionisti o analoghe provvidenze.
La concessione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.
Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale, la costruzione deve essere eseguita.
L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.
Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della commissione edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.
Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunziato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.
Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di varianti che giustificano un nuovo esame.

Art. 15 - Titolare della concessione edilizia e variazioni.
La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è interessata.
Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione della concessione ed il Sindaco, una volta accertate la legittimità, provvede alla relativa variazione.
La variazione non è sottoposta a contributo concessorio.
Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 16 - Validità, decadenza ed annullamento della concessione.
La concessione ha validità di 12 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovato.
Il rinnovo non può essere concesso:
- dopo 36 mesi dall'inizio dei lavori che deve comunque avvenire entro 12 mesi dal rilascio;
- scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'Art. 13 della L. 10/1977 per la richiesta di concessioni.

La concessione di rinnovo non è sottoposta a contributo concessorio.
E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fattori estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori che comunque deve avvenire entro un anno.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'Art. 31 della L. 1150/1942 modificata ed integrata dalla L. 765/1967.
La concessione edilizia è annullata quando:
- la concessione risulta rilasciata in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in ripristino delle costruzioni, il Sindaco applica le sanzioni di cui all'Art. 15 della L. 10/77.

*Art. 17 - **Varianti al progetto.***

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.
La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

*Art. 18 - **Inizio dei lavori.***

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'ufficio tecnico comunale è tenuto ad effettuare adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.
Le determinazioni di cui al comma I vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.
In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

*Art.19- **Direttore dei lavori e costruttore.***

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.
Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.
Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori,

l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art.20- ***Responsabilità.***
Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

Art.21- ***Ordine di cantiere.***
Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.
In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

Art.22- ***Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.***
Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata prevista dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art.23- ***Visite di controllo: termini e modalità.***
La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ad agenti.
A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella del progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:
- all'inizio dei lavori.
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:
- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.
Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalla loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia
Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cure e spese dell'intestatario della concessione.
Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire operazione di controllo.

Art.24- Norme particolari per i cantieri edilizi.

Si richiamano espressamente:
- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di conbustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incidenti;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistivi durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAP. V - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art.25- Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

Per gli edifici nuovi o trasformativi destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque a ricevimento e permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanza pericolose, ricovero di animali ecc., è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art.26 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita do-

manda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.
La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'ufficio tecnico comunale e da parte dell'ufficiale sanitario.
Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.
L'ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'ufficiale sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.
L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.
Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

TITOLO II-PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Art.27 - Classificazione dei locali.

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A.1 Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S.2 a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
c) magazzini e depositi in genere;
d) autorimesse di solo posteggio;
e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

S.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala collegamenti solo due piani;
d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art.28 - Caratteristiche dei locali.

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficie mq. 5 per le cucine e mq. 8 per gli altri vani abitabili.

L'altezza minima dei locali di cat. A1, senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta, per la cat. A2 deve essere pari ad almeno metri 3,00 ad eccezione dei locali aperti al pubblico come bar, sale riunioni ecc.

I locali di cat. S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con l'eccezione dei locali destinati a cantina garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a metri 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal P.R.G., di cat. A.

I locali di Cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

I cavedi, ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di Cat. S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 9. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di m. 3,00.

Art.29 - Impianti speciali.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'ufficiale sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.
Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art.30 - ***Soffitti inclinati.***
Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2,00 per i locali di cat. A.

Art.31 - ***Classificazione dei piani.***
Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2, ed S1.
Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartamenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano di 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art.32 - ***Piani seminterrati.***
Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00, la quota del soffitto sia in media non superiore a metri 1,2 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posto su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.
L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art.33 - ***Sottotetti.***
I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti in m. 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.
Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai m. 2,70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50 siano inaccessibili.
In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopradette.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 34 - ***Indici urbanistici.***
1 - St = Superficie territoriale.
Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si

attua a mezzo di piani Attuativi, ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie.
La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2 - Sf = Superficie fondiaria.
Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto.
La Sf è misurata al netto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

3 - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
a) strade a servizio degli insediamenti;
b) strade pedonali;
c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, gas, e telefono;
e) pubblica illuminazione;
f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.

4 - S 2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
a) asili nido;
b) scuole materne;
c) scuole dell'obbligo (elementari e medie);
d) attrezzature collettive (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
e) attrezzature collettive religiose;
f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale.
La massima superficie utile Su (vedi titolo I, Art. 5), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.
La massima superficie utile Su, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

7 - It = Indice di fabbricabilità territoriale.
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

8 If = Indice di fabbricabilità fondiaria.
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

9 Applicazione degli indici urbanistici.
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Art. 35 - Indici Edilizi.

1 Su = Superficie utile.
La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).
Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della Superficie Co-

perta Sc, se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le autorimesse e cantine con relative scale di accesso che non emergono rispetto al piano del terreno più di 70 cm, misurati all'intradosso dal solaio e che siano esclusivamente utilizzate dai residenti dell'edificio.

2 - Sc = Superficie coperta.
L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

3 - Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)
La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4 - H = L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).
Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, ne di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

5 - V = VOLUME: è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Art. 36 - Distanze ed Altezze.

1 - Distanze minime tra fabbricati.
In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.
Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.
Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.
Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non con-

mazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti, nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli corrispondenti.
3 - Qualora sia consentita ed obbligatoria la conservazione di fabbricati esistenti, essi vengono sempre computati per la determinazione degli indici di cui al precedente Art. 3.

Art. 38 - Opere di urbanizzazione primaria.

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono:
a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia;
c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
d) la rete di pubblica illuminazione;
e) la rete di distribuzione del gas;
f) la rete di distribuzione del telefono;
g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e depurazione integrale;
h) spazi di sosta e parcheggio pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni seguenti:
- per aree residenziali: mq. 3,00 di parcheggio ogni abitante, pari a mq. 10,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Su;
- per aree industriali o artigianali o simili; mq. 8,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sf.
- per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 ogni mq. 100,00 di Su.

2 - per alcune zone sono consentite deroghe ai punti h) ed i) del precedente comma, secondo quanto specificato ai corrispondenti articoli del titolo IV delle presenti norme.

3 - Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l'esatta ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente comma 1.

Art. 39 - Aree di parcheggio e autorimesse.

Sono ricavate:
a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal p.R.G. attraverso le planimetrie;
b) nelle zone per la viabilità anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie: quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato. In tutti i parcheggi al livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nella quantità previsti all'art. 25 delle presenti norme, calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio.
Nei parcheggi e autorimesse di cui ai comuni a) e b) possono essere ricavati distributori di carburante, destinando ad essi una superficie non superiore ad 1/50 di quella del parcheggio e curando comunque la fluidità del traffico fra il distributore e la viabilità.
La realizzazione dei nuovi distributori sarà utilizzata priorita-

mente per eliminare i detti distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extra-urbano.
I parcheggi esterni e le autorimesse interne di tutte le zone pubbliche e private di cui al comma c), dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici, e quelli di nuova costruzione non potranno essere utilizzati a pagamento da altri che non siano gli stessi utenti delle zone o dei relativi edifici.
Una quota di almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi e autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti norme, sarà destinato a parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in contatto diretto con la rete viaria, nel caso che la stessa superficie fondiaria non sia inferiore a mq. 1.500.
Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio: eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro edificato, per non oltre il 50% della superficie totale; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa non sottostante l'edificio.
Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

1) edifici pubblici = 1/8 Su;
2) edifici direzionali e commerciali = 2/3 Su;
3 edifici per lo svago, come teatri, cinema, ristoranti, ecc. = 3/2 Su;
4) edifici per alberghi, pensioni = 1/2 Su;
5) edifici residenziali e industriali = 1/3 Su.

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi e autorimesse.

Art. 40 - Opere di urbanizzazione secondaria urbana.

1 - Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 sono:
a) gli impianti per asilo nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, sedi di enti e associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie e assistenziali, edifici religiosi e affini);
c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere , i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi, balneari e nautici di quartiere.
Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi (industriali, artigiani, magazzini e simili) le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali e affini.

2 - Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure tramite convenzioni, attraverso i contributi pro-quota sulla base degli oneri corrispondenti deliberati nell'ambito dei Programmi Pluriennali d'Attuazione.

3 - Il P.R.G. determina per ogni quartiere della città le dimensioni minime inderogabili delle aree di urbanizzazione secondaria urbana globalmente o secondo i punti a) , b), c), del comma 1; in base a tali descrizioni vengono calcolate le quote di cui al precedente comma 2 diversificate in relazione alle varie destinazioni delle aree. Gli strumenti urbanistici di attuazione di cui al titolo II

delle presenti norme determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle aree stesse all'interno dei perimetri di competenza.

4 - Per le Circostanze o le zone di cui le suddette quantità sono inferiori alle dimensioni minime fissate per tutta la città si procederà a conguaglio degli oneri di urbanizzazione mediante monetizzazione. Le somme in tal modo depositarie costituiscono un fondo speciale comunale utilizzabile esclusivamente per l'acqusizione di aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo e al successivo art. 11.

Art. 41 - Opere di urbanizzazione secondaria territoriale.

1 - Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 17 della legge 765/1967 sono:

a) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;

b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;

c) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti balneari e nautici d'interesse urbano e territoriale.

2 - Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale e la acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, Provinciale, Regionale e Statale in base alle rispettive competenze istituzionali o delegate, direttamente, oppure tramite convenzioni; saranno sempre dovuti i contributi pro-quota sulla base degli oneri corrispondenti deliberati nell'ambito dei Programmi Pluriennali d'Attuazione.

3 - Il P.R.G. fissa le dimensioni e l'ubicazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria territoriale globalmente o secondo i punti a), b), c), del precedente comma 1; in base a tali prescrizioni vengono calcolate le quote di cui al precedente comma 2 in relazione alle varie destinazione delle aree. Gli strumenti urbanistici di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle opere di cui in a), b), c), all'interno dei parametri di competenza.

Art. 42 - Interventi infrastrutturali.

1 - Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio interno e locale:

a) rete idrica;

b) rete fognante e impianti di depurazione;

c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;

d) rete di distribuzione del gas;

e) rete di distribuzione del telefono;

f) condutture a servizio delle zone portuali e industriali (metanodotti, oleodotti e affini);

g) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;

h) rete ferroviaria completa di linee, piazzali, svincoli, fabbricati di servizio, ecc. e delle aree di rispetto.

2 - Gli interventi relativi alla rete viaria e alla rete ferroviaria (lettere g) e h) del precedente comma 1) sono indicate nelle tavole del P.R.G.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

3 - Fuori del "perimetro" delle aree abitate come definito nella tavola del P.R.G. ai sensi dell'art. 19 della L. 765/1967 e del DM 1404/68, le distanze minime da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale, sia per le strade esistenti, che per quelle di progetto, sono:

- strade di grande comunicazione (tipo B del DM 1404) = m 40,00;

- strade provinciali e com.li (tipo D del DM 1404) = m 30,00;
- altre strade private = m 20,00.

Restano ferme le altre norme dell'art. 4 e 5 del DM 1404/68 per scarpate, fossi o incroci.

4 - Alberature di alto fusto e impianti di telecomunicazioni ed elettrici dovranno rispettare, nei casi di cui al comma 3 la distanza minima dal ciglio stradale di m 10,00 salvo casi di impianti esistenti.

5 - A lato degli impianti della rete ferroviaria esistente e di progetto, nei casi di cui al precedente comma 4, è fissata una fascia di rispetto di m 20,00 misurati dalla linea della più vicina rotaia.
Entro tale fascia, non vi sono vincoli per alberature e impianti di telecomunicazione ed elettrici, altrimenti valgono le disposizioni del precedente comma 4. Nel caso di future disposizioni legislative nazionali o regionali che imponessero maggiori o ulteriori vincoli e limitazioni, queste si intendono immediatamente operative.

CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE ED EDILIZIE

Art. 43 - Norme edilizie per le nuove case rurali.
Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione.
E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.
I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.
Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10, oltre le distanze fissate dal D.M. 1/4/1968 a protezione del nastro stradale.
L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m. 3,00. Le stalle debbono avere cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.
Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del RDL n. 1862 del 1/12/1930 modificato dalle LL. n.925 del 25/4/1931, nonché degli Artt. 233 e segg. del T.U. della legge sanitaria n.1265 del 27/7/1934. Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m. 30.

Art.44 - Isolamento dall'umidità
Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A1 ed S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato da terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm.di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.
Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
I pavimenti dei locali di Cat. A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 45 - Isolamento termico.
Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano,

interessanti i locali della cat. A e S1, devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di due teste, intonacata da ambo le pareti. (K = 1,4).
Anche tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti. (K = 2,2).

Art.46 - ***Fognature.***
Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino ala copertura.
Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del comune.

Art.47 - ***Impianti minimi.***
Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria. In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'ufficiale sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.
I wc. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art.48 - ***Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua.***
Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.
Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 49 - ***Camere oscure. Impianti termici.***
Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno 5 ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico (L. n.615 del 13/7/1966) e a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 50 - Copertura.
Gli edifici di altezza superiore a m. 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.
I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili ecc. devono essere in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 51 - Pareti divisorie.
Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi caratteri di infisso.

Art. 52 - Scale ed ascensori.
La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, devono essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a 30 m. di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano. Ogni scala che serva edifici da m. 17 a m. 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile da piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a m. 14.

Art. 53 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.
Ogni scala, in edificio superiore a m. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.
In edifici di altezza superiore a m. 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazioni. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 54 - Canne fumarie.
Le canne fumarie devono essere costruite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.
Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 55 - Rinvio a leggi particolari.
Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.
Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura. industrie ed impianti sportivi

sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Art.56 - ***Decoro generale.***
Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro , e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Art.57 - ***Manutenzione.***
Oltre all'ordine di esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze l'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art.58 - ***Tabelle stradali 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 di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.59 - ***Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici.***
Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art.60 - ***Uscite dalle autorimesse e rampe.***
Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art.61 - ***Zoccolature.***
Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art.62 - ***Elementi aggettanti.***
Sono ammessi aggetti con sporgenza massima di cm. 5 fino alla quota di ml. 2,20, e di cm. 10 fino alla quota di ml. 3,00 in qualsiasi pro-

spetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 3,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m. 1,20 e purché la larghezza non sia superiore ad 1/10 della larghezza della strada.
Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m.4,00. Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a metri 3,00 dal confine, ad eccezione degli sporti previsti dal 1° comma.

Art.63 - Intercapedini.
Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'Art. 18.

Art.64 - Coperture.
Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteorologiche e di pluviali, che convoglino le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.
Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiali indeformabile almeno per un'altezza di ml. 2,00.

Art.65 - Recinzioni.
Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio,possono essere delimitate o recintate.
Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono superare m. 2,00 della quota stradale.
Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art.66 - Mostre , vetrine, insegne.
Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art.67 - Marciapiedi e porticati.
I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.
E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, balla:oi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm.50.

Art.68 - ***Zone verdi e parchi.***
Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art.69 - ***Depositi di materiali.***
I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art.70 - ***Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.***
I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aereazione direttamente dall'esterno.

Art.71 - ***Cassette per corrispondenza.***
Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art.72 - ***Norme particolari.***
L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.
E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.
Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art.73 - ***Aree scoperte.***
L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.
Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art.74 - ***Parcheggi.***
Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi, per demolizione e ricostruzione mq. 40.
Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'acceso degli autoveicoli.
I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo

permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 75 - Protezione dell'ambiente.
L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

Art. 76 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.
Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 77 - Locali per allevamento e ricovero di animali.
I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle Norme Tecniche del programma di fabbricazione e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 78 - Impianti per lavorazione insalubri.
Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III-LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 79 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.
Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.
Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
2) planimetria di progetto in scala 1:500;
3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
5) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

6) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi;
7) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
8) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
9) planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste nel P. R. G.;
10) proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art.80 - Proposta di convenzione.

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art.4 L. n.847 del 29/9/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art.87 del presente regolamento.

Art.81 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo di cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Art.82 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Urbanistica Comunale e della

Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.
Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della L. n.1150 del 17/8/1942, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.
Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art.83 - Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni.
L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.
I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dall'Art. 2 del presente regolamento.
Gli uffici e servizi comunali possono in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accettarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.
A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art.84 - Penalità per l'adempienza da parte del lottizzante.
Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art.85 Svincolo della cauzione a garanzia delle opere di urbanizzazione.
Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art.86 - Concessioni edilizie nella lottizzazione.
Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.
Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.

Art.87 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.
Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo; ove i

proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.
Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati all'art.89 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

TITOLO IV- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.88 - ***Deroghe.***
Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.
In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art.11 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

Art.89 - ***Adeguamento delle costruzioni preesistenti.***
Gli edifici esistenti e non corrispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art.90 - ***Controlli e repressione degli abusi.***
Ai sensi dell'art.32 della legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.
Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in ripristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
Per i lavori iniziati senza licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'art. 15 della legge 10/1977.
Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio e il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art.29 della legge n. 1150 del 17/8/1942.

Art.91 - ***Sanzioni.***
Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e segg. del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n.383.
L'inosservanza alle norme igienico-edilizie è punibile con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

1) mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di 70 giorni per la quota commisurata al costo di costruzione. Sono previste le seguenti sanzioni:
   a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
   b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30°e il 60° giorno successivi alla scadenza dei termini fissati;
   c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre 60 giorni dalla scadenza dei termini previsti;
2) opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione: debbono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine che sarà fissato dal Sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata. Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituiscono titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso da parte del comune stesso. L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al T.A.R. entro 60 giorni dalla sua notifica.Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessioni sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza. Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzata per i fini sopraindicati, deve essere demolita a spese del costruttore;
3) annullamento della concessione: ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative oppure non sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, sulla base di valutazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti. I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla legge vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del R.D. 14 aprile 1910, n.639 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi pubblici;
4) opere eseguite in parziale difformità dalla concessione: il concessionario è tenuto alla loro demolizione. Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione;
5) non si procede comunque alla demolizione oppure all'applicazione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Si tratta, ovviamente, di modifiche di lieve entità rispetto a quelle oggetto della concessione e per distinguerle dalle

difformità parziali (soggette invece a sanzioni) sarà opportuno che nei regolamenti edilizi i comuni provvedano ad una loro classificazione o semplificazione. Le predette variazioni debbono, però, essere approvate prima del rilascio certificato di abitabilità o di uso della costruzione;

6) opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli dello Stato o di Enti territoriali: tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli Enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.
In caso di inadempimento all'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato R.D. 14 aprile 1910, n. 639. Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione, si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione. La sanzione è, però, comminata dalla Stato e da altri Enti territoriali interessati. E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche se provvisori per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art.92 - Entrata in vigore del regolamento.
Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

Art.93 - Opere già autorizzate.
Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Art.94 - Occupazioni di suolo pubblico.
Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art.95 - Depositi di materiali nelle zone residenziali.
I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.96 - Canne fumarie.
Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.97 - Antenne radio -tv
Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisore, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna

centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art.98 - ***Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc.***
Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 64, non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO	I	-	**Disposizioni generali**	pag. 1
Capo	I	-	Oggetto del regolamento	" 1
Art.	1	-	Oggetto del regolamento	" 1
Capo	II	-	Richiesta della concessione edilizia. Esame progetto, pareri.	" 1
Art.	2	-	Opere soggette a concessione.	" 1
Art.	3	-	Opere sottoposte a contributo concessorio.	" 2
Art.	4	-	Opere non soggette a concessione.	" 2
Art.	5	-	Lavori eseguibili d'urgenza.	" 3
Art.	6	-	Progettisti e costruttori.	" 3
Art.	7	-	Domanda di concessione edilizia.	" 3
Art.	8	-	Documentazione a corredo della domanda. Progetto e allegati.	" 3
Art.	9	-	Procedura per presentazione della domanda.	" 5
Art.	10	-	Procedura per l'esame dei progetti, pareri.	" 5
Capo	III	-	Commissione edilizia e determinazione del Sindaco.	" 7
Art.	11	-	Commissione edilizia. Composizione.	" 7
Art.	12	-	Compiti della commissione edilizia.	" 8
Art.	13	-	Adunanze della commissione edilizia.	" 8
Art.	14	-	Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione.	" 8
Art.	15	-	Titolare della concessione edilizia.	" 9
Art.	16	-	Validità, decadenza ed annullamento della concessione.	" 9
Art.	17	-	Varianti al prospetto.	" 10
Capo	IV	-	Esecuzione della concessione.	" 10
Art.	18	-	Inizio dei lavori.	" 10
Art.	19	-	Direttore dei lavori e costruttore.	" 10
Art.	20	-	Responsabilità.	" 11
Art.	21	-	Ordine di cantiere.	" 11
Art.	22	-	Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico.	" 11
Art.	23	-	Visite di controllo: termini e modalità.	" 11
Art.	24	-	Norme particolari per i cantieri edilizi.	" 12
Capo	V	-	Autorizzazione di abitabilità e agibilità.	" 12
Art.	25	-	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità.	" 12
Art.	26	-	Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità.	" 12
TITOLO	II	-	**Prescrizioni edilizie, igienico-edilizie, antincendio, diverse e caratteristiche di urbanizzazione.**	" 13
Capo	I	-	Classificazione dei locali.	" 13
Art.	27	-	Classificazione dei locali.	" 13

Art.	28	- Caratteristiche dei locali.	pag	14	
Art.	29	- Impianti speciali.	"	14	
Art.	30	- Soffitti inclinati.	"	15	
Art.	31	- Classificazione dei piani.	"	15	
Art.	32	- Piani seminterrati.	"	15	
Art.	33	- Sottotetti.	"	15	
Capo	II	- Indici urbanistici ed edilizi.	"	15	
Art.	34	- Indici urbanistici.	"	15	
Art.	35	- Indici edilizi.	"	16	
Art.	36	- Distanze ed altezze.	"	17	
Art.	37	- Utilizzazione degli indici.	"	18	
Art.	38	- Opere di urbanizzazione primaria.	"	19	
Art.	39	- Aree di parcheggio ed autorimesse.	"	19	
Art.	40	- Opere di urbanizzazione secondaria urbana.	"	20	
Art.	41	- Opere di urbanizzazione secondaria territoriale.	"	21	
Art.	42	- Interventi infrastrutturali.	"	21	
Capo	III	- Prescrizioni igienico-sanitarie ed edilizie.	"	22	
Art.	43	- Norme edilizie per le nuove case rurali.	"	22	
Art.	44	- Isolamento dall'umidità.	"	22	
Art.	45	- Isolamento termico.	"	22	
Art.	46	- Fognature.	"	23	
Art.	47	- Impianti minimi.	"	23	
Art.	48	- Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua	"	23	
Art.	49	- Camere oscure. Impianti termici.	"	23	
Art.	50	- Copertura.	"	24	
Art.	51	- Pareti divisorie.	"	24	
Art.	52	- Scale ed ascensori.	"	24	
Art.	53	- Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.	"	24	
Art.	54	- Canne fumarie.	"	24	
Art.	55	- Rinvio a leggi particolari.	"	24	
Art.	56	- Decoro generale.	"	25	
Art.	57	- Manutenzione.	"	25	
Art.	58	- Tabelle stradali e numeri civici.	"	25	
Art.	59	- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.	"	25	
Art.	60	- Uscite dalle autorimesse e rampe.	"	25	
Art.	61	- Zoccolature.	"	25	
Art.	62	- Elementi aggettanti.	"	26	
Art.	63	- Intercapedini.	"	26	
Art.	64	- Coperture.	"	26	
Art.	65	- Recinzioni.	"	26	
Art.	66	- Mostre, vetrine, insegne.	"	26	
Art.	67	- Marciapiedi e porticati.	"	27	
Art.	68	- Zone verdi e parchi.	"	27	
Art.	69	- Depositi di materiali.	"	27	
Art.	70	- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.	"	27	
Art.	71	- Cassette per corrispondenza.	"	27	
Art.	72	- Norme particolari.	"	27	
Art.	73	- Aree scoperte.	"	27	
Art.	74	- Parcheggi.	"	28	
Art.	75	- Protezione dell'ambiente.	"	28	
Art.	76	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.			

Art.	77	- Locali per allevamento e ricovero di animali.	pag.	28
Art.	78	- Impianti per lavorazione insalubri.	"	28
TITOLO	**III**	**- Lottizzazione di aree a scopo edificatorio**	"	28
Art.	79	- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.	"	28
Art.	80	- Proposta di convenzione.	"	29
Art.	81	- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.	"	29
Art.	82	- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.	"	29
Art.	83	- Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni.	"	30
Art.	84	- Penalità per l'adempienza da parte del lottizzante.	"	30
Art.	85	- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.	"	30
Art.	86	- Concessioni edilizie nella lottizzazione.	"	30
Art.	87	- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.	"	30
TITOLO	**IV**	**- Disposizioni finali e transitorie**	"	31
Art.	88	- Deroghe.	"	31
Art.	89	- Adeguamento delle costruzioni preesistenti.	"	31
Art.	90	- Controlli e repressione degli abusi.	"	31
Art.	91	- Sanzioni.	"	31
Art.	92	- Entrata in vigore del Regolamento.	"	33
Art.	93	- Opere già autorizzate.	"	33
Art.	94	- Occupazioni di suolo pubblico.	"	33
Art.	95	- Depositi di materiali nelle zone residenziali.	"	33
Art.	96	- Canne fumarie.	"	33
Art.	97	- Antenne radio-tv.	"	33
Art.	98	- Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie.	"	34