

**COMUNE DI
LENTINI**
PROVINCIA DI SIRACUSA

**REVISIONE GENERALE DEL
P.R.G.**

I PROGETTISTI

ING. COLAJANNI BENEDETTO

ING. VALENTI GIUSEPPE

ARCH. MARINI SERGIO

COLLABORATORE

ARCH. ALBERTO AGNELLO

VISTO IL SINDACO

IL CONSULENTE URBANISTICO DEL COMUNE ARCH. ALBERTO AGNELLO

ALL.

OGGETTO:
REGOLAMENTO EDILIZIO



DATA

22 DIC. 1988

Modificato Secondo le prescrizioni del C.R.U. Voto n.1205/88 del 2.03.1988

COMUNE DI LENTINI (Prov. Siracusa)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

Art. 1 - *Oggetto del regolamento.*

L'attività edilizia e le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio, ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate: dal P.R.G. e dalle sue norme tecniche di attuazione; dalle norme relative al pagamento dei contributi afferenti le concessioni ai sensi della legge N° 10 del 28/1/77; 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; dalle leggi regionali 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) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria o secondaria, viabilità podereale e di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a

conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché quelli di ristrutturazione edilizia;

- f) modifiche di destinazione d'uso anche parziali ai fabbricati;
- g) costruzione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni in zona urbana;
- 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 in genere;
- l) abbattimento di alberi in parchi ed in complessi alberati di valore ambientale;
- m) monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande all'esterno degli edifici in luoghi pubblici, aperti e prospettanti luoghi pubblici, chioschi permanenti o provvisori, distributori di carburante e simili;
- n) 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.

Le opere di cui al precedente art. 2 sono soggette a contributo concessorio ai sensi di legge.

Art. 4 - Opere non soggette a concessione.

Non sono soggette a concessione, ma a semplice autorizzazione del Sindaco le opere di cui al punto b) dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457.

Le opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazione alla destinazione d'uso e comunque non riguardino edifici di interesse storico-artistico, tutelati ai sensi della L. n. 1089 dell' 1/6/1939, possono essere eseguite con semplice preavviso al Sindaco da inoltrarsi almeno DIECI giorni prima del loro inizio.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari non modificino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli art. 817, 818 e 819 del codice civile.

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 provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui all'Art. 7.

Art. 6 - Progettisti.

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.

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 sospensione di ufficio della concessione.

Art. 8 - Documenti 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) stralcio planimetrico 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: 1000 estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini del lotto riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici confinanti;
- 3) estratto autentico di mappa o tipo frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi, quando il lotto edificabile risulti da frazionamento non ancora riportato sulle carte catastali aggiornate;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto, ove richiesta dalla amministrazione comunale;
- 5) 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 servizi;
- dimensione delle aperture esterne in rapporto alla superficie utile dei vani; tale rapporto non deve essere inferiore a 1/10;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- ubicazione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- 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 : 500.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera in progetto, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

- 7) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1 : 100 di sezioni, di opere 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 essere completati da idonea documentazione fotografica;
- 9) 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;
- 10) 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 campitura 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;
- 11) relazione illustrativa;
- 12) nulla osta, ove richiesto, del comando provinciale dei vigili del fuoco;
- 13) nulla osta, ove richiesto, della sovrintendenza ai monumenti;
- 14) 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 illustra-

tiva 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.

Possono non seguire l'ordine cronologico di presentazione le domande di concessione relative a progetti di opere funerarie e le domande di autorizzazione alla esecuzione di opere non soggette a concessione, nonché quelle relative a varianti in corso d'opera.

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 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 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 tecniche degli allacciamenti alle fognature e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e 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.

Art. 10a- "Successivamente al rilascio della concessione edilizia e prima dello inizio dei lavori, il titolare della concessione deve ottemperare a quanto prescritto dalla L.R. 15/11/1982, n. 135 e successive leggi in materia antisismica.

Al fine di poter effettuare le prove geognostiche e per la corretta progettazione, può essere richiesto anche prima della progettazione dell'edificio l'assegno di linea e le quote."

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 di particolari necessari per meglio comprendere ciò che si vuole realizzare. Non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta dell'Ufficio del Genio Civile.

Art. 10b- 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 le costruzioni in zone sismiche ai sensi del D.M. 2/3/1975, e ritrasmette il progetto stesso al Comune con il prescritto nella osta, 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

Art. 11 - Commissione edilizia. Composizione.

E' istituita la commissione edilizia comunale, composta:

- dal Sindaco o da altro assessore, da lui delegato, che la presiede;
- dall'Ufficiale Sanitario o da altro medico da lui delegato;
- dall'Ing. Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in caso di assenza od impedimento, dal Tecnico Comunale più alto in grado;
- dall'Ispettore onorario ai beni culturali;
- dai seguenti componenti nominati dal Consiglio Comunale:
 - a) un ingegnere;
 - b) un architetto;
 - c) un geometra;
 - d) un legale iscritto all'albo degli avvocati e procuratori legali;
 - e) un lavoratore edile;
 - f) un imprenditore edile;
 - g) un geologo;
 - h) quattro cittadini nominati dal Consiglio Comunale e che possono essere scelti anche tra i componenti dello stesso C.C.

Alla Commissione parteciperanno senza diritto di voto gli Assessori per gli argomenti di loro competenza.

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 conformità del P.R.G. 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 invito 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;
- nulla osta per Genio Civile per le costruzioni in zona sismica.

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 l'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.

sione 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 pronunciato, 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 intestata.

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 rinnovo.

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 rinnovata 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 pristino 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 sono tenuti a presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla

procedura di approvazione seguita per il progetto originale con procedura d'urgenza se in corso d'opera.

Nel caso in cui le varianti non interessano la sagoma e i prospetti, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e siano compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti non è richiesta nessuna concessione ma la semplice presentazione delle planimetrie delle opere eseguite a corredo della richiesta del certificato di abitabilità.

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 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 e 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 ripristino, 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 edili.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incidenti;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici 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 del lavoro 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 al ricevimento e permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze 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 domanda, 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.

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.

Essi devono avere una superficie superiore a 8 mq., tranne che il locale cucina la cui superficie può essere anche inferiore.

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 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.

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 3,50.

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 singole 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. S2.

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, 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 cavedio non può essere di pertinenza di più edifici che in esso si affacciano tranne che ciò non risulti da titolo registrato e trascritto.

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.

Art.30 - Soffitti inclinati.

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'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) per fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso;
- b) per fabbricati per i quali siano presentati studi particolari di fattibilità.

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. 2,50 e che le restanti intercapedini di isolamento, siano inaccessibili, e che le aperture garantiscano illuminazione idonea. 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 principale del 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 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 - S2 = Superfici 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 inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (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 si 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 Coperta Sc, se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzi, 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 = Altezza massima del fabbricato.

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano del marciapiede sistemato alla base della fronte) all'estradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici di copertura piana, dal piano di utilizzo alla linea di gronda per gli edifici con copertura inclinata.

5 - V = Volume del fabbricato.

Esso è pari alla somma dei prodotti della superficie utile coperta dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano di calpestio a piano di calpestio. Quando la copertura è a tetto per il volume dell'ultimo piano, l'altezza va computata dal piano di calpestio fino all'estradosso del suo solaio orizzontale di copertura (o del soffitto). Non vanno compresi nel volume ammissibile i volumi tecnici (locale vasche, caldaie, corpo scala, androne scala, corpo scivola, stenditoi coperti, verande chiuse da due o tre lati ed altri locali non abitabili al servizio dell'intero edificio).

Art. 36 - Distanze ed Altezze.

1 - Distanze minime tra i fabbricati.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968, 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 finestate; per pareti (o parti di parete) non finestate non si applica, quindi in questo caso la distanza può essere minore e viene determinata dal progettista in base ad esigenze di carattere architettonico.

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 finestate quando ci sono costruzioni realizzate sul confine, ovviamente quanto ciò è consentito dalle norme di attuazione del P.R.G..

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni saranno realizzate in modo da garantire una distanza fra le pareti minima ml. 10,00 qualunque sia la distanza dal confine della vecchia costruzione. Se la vecchia costruzione è stata edificata sul confine, la nuova potrà essere realizzata in aderenza alla vecchia, cioè anch'essa sul confine.

2 - Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.
Nelle nuove zone di espansione, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione delle viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5,00 ml. per ogni lato.

Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tale distanza sarà maggiorata con arretramenti simmetrici dal filo stradale fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza massima del fabbricato consentita nella zona dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G....

Sono ammesse fra le costruzioni distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti di questo articolo o la distanza minima di 10,00 ml. qualunque sia l'altezza dei fabbricati:

- a) nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, nel quale sia giustificata tale soluzione con la relazione tecnica opportunamente motivata;
- b) nel caso che le pareti finestate degli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 13,00 ml.

3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.
In tutte le zone di espansione la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza, ed infine quando ciò sia espressamente consentito dalle presenti norme. Le distanze dai confini si misurano normalmente alle superfici dei prospetti e fra i parametri esterni di queste superfici, senza tener conto di eventuali oggetti di qualsiasi genere.

4 - Altezze.

Le altezze massime dai fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

Art. 37 - Utilizzazione degli indici.

1 - Gli indici di cui all'art. precedente vengono applicati secondo le norme delle varie zone.

Il P.R.G. fissa per le varie zone e per i vari tipi di intervento gli indici a livello territoriale e in particolare essi sono stati analiticamente riportati ai precedenti artt. 34 e 35.

Gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme fisseranno gli indici a livello fondiario ed in particolare sempre in relazione a quanto già indicato ai precedenti artt. 34 e 35 delle presenti norme.

2 - L'utilizzazione totale degli indici ai sensi del comma precedente esclude ogni richiesta successiva di costruzione sulle aree residue in dipendenza da eventuali frazionamenti e conseguenti passaggi di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti, nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli corrispondenti.

3 - Qualora sia consentita o sia obbligatoria la conservazione di fabbricati esistenti, essi vengono sempre computati per la determinazione degli indici di cui al precedente art. 3, come per le nuove costruzioni od insieme alle medesime.

Art. 38 - Opere di urbanizzazione primaria.

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso alle singole proprietà di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di intervento;
- 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 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 per ogni abitante, pari a mq. 10,00 di parcheggio per ogni 100,00 mq. di Su;
 - per aree industriali o artigianali o simili; mq. 15,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sf.
 - per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 20,00 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 aree occorrenti per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente comma 1.

Art. 39 - Aree di parcheggio e autorimesse.

Sono ricavate:

- a) nelle zone di parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso 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 commi 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 prioritariamente per eliminare i vecchi distributori la cui posizione risulta spesso pregiudizievole il traffico urbano ed extraurbano.

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 e dei relativi edifici.

Una quota di almeno il 50% 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.

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.

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 le convenzioni, utilizzando i contributi per le opere di urbanizzazione ad esse relativi calcolati sulla base di parametri corrispondenti deliberati dall'Amministrazione.

3- Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444 nelle tavole del P.R.G., all'interno di ogni comprensorio di zona territoriale omogenea, è indicato qualitativamente il tipo del servizio in essa proposto, che può essere unico o diversificato, in relazione alla quantità di aree complessivamente disponibili nel comprensorio in oggetto per le opere di urbanizzazione secondaria. Nei successivi strumenti attuativi, oggetto dello studio particolareggiato del territorio, saranno dettagliatamente specificate ed esattamente localizzate le aree destinate ad ogni singolo servizio previsto nella zona. Il che vuol dire che tutte le aree della zona da utilizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria saranno destinate ai servizi preposti, salvo diverse indicazioni del consiglio Comunale.

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.

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. 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), in relazione ai 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.; 1

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 D.M. 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 60,00;
- strade di media importanza (tipo C del DM 1404) = m 40,00;
- strade principali e 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 telecomunicazione ed elettrici dovranno rispettare, nei casi di cui al comma 3 la distanza minima dal ciglio della strada 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 lavorazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà adibire locali idonei.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero di 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 una 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 dal 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. più alto del 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 i 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 di tenuta, (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 di ventilazione primaria con condutture di aerazione aperte fino alla 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 sul suolo stradale o pubblico. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del comune.

Art. 47 - Impianti minimi.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, tutti muniti di chiusura idraulica. 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 antitritone con lavabi.

Art. 48 - Rifornimento idrico ed 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 pre-

scritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.
L'autoclave non può comunque essere direttamente collegata con le condotte dell'acquedotto comunale, ma attingere l'acqua da apposito ed igienicamente idoneo serbatoio privato.

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, 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 20 cm. di spessore, ed a struttura mista.

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.

Le strutture portanti 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 al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,10. 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 verso l'esterno. 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, per quanto attiene agli infissi, mentre i pianerottoli di arrivo ai piani devono sporgere su terrazzini aperti all'esterno.

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 per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio-tv, 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 riparazioni della manutenzione 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 dell'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 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 di pubblico transito (sede stradale vera e propria) deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 2,50 di lunghezza, compresa la larghezza del marciapiede.

Art.61 - Zoccolature.

I basamenti delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità, quindi esse saranno rivestite di lastre di pietra dura per una altezza minima di ml. 6,60. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia sull'uso dei materiali idonei ed opportuni per tali zoccolature.

Art.62 - Elementi aggettanti.

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto 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. 4,00 dal marciapiede sottostante purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m. 1,50 e purché non superino la larghezza del marciapiede sottostante.

Nel caso di marciapiede rialzato rispetto alla pubblica via l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m. 3,50. Nel caso di fabbricati contigui gli eventuali balconi dovranno terminare alle distanze minime dal confine di metri 2,00 quelli chiusi, di m. 0,75 quelli aperti.

Art.63 - Intercapedini.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini sui marciapiedi stradali riservandosi però la servitù di uso pubblico per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano accessibili dall'esterno e lasciate completamente sgombrere. 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, e devono essere delimitate da idonee pareti sia verso il fabbricato sia verso la pubblica via. Sulle pareti verso il fabbricato potranno essere impiantati regolari infissi per l'aerazione dei locali interrati.

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 stesse devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteorologiche e di pluviali, che convogliano le stesse, nella rete della fognatura bianca.

Qualora i pluviali, nella parte terminale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di ml. 2,00 dal marciapiede.

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 debbono superare cm. 60 della quota stradale e completati da cancellata in modo che l'altezza complessiva della recinzione sia pari a 2,00 ml.

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'ambiente e dell'edificio.

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, ballatoi, 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 rispetto al calpestio.

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 deterioramento. 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 una tettoia o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detta tettoia o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavata nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso 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 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 al

berature 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 dal 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.
Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso 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 e 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 lavorazioni 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 ed in proporzione alle rispettive superfici di proprietà.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed 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 dell'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 fondiaria e territoriale;
- 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 1:2000 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 dell'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 corrispon-

dente 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 avvenire che in luogo della 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 aree necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

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

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste della 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, e completati tutti gli adempimenti previsti dalle leggi vigenti in materia, 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, limitatamente alla quota parte di essa necessaria per il completamento delle opere previste dalla convenzione, e ciò ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

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 convenzionate, 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 un 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 intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune può dare facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati ed a loro cura e spese. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree ed all'attuazione del piano.

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. 79 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 variante, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art.90 - *Controlli e repressione degli abusi.*

Ai sensi della legge Regionale n. 71 del 28/12/1978 e dell'art.32 della legge Urbanistica 17 del agosto 1942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante i 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 prescritta 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:
 - a) all'intero utile conseguito dal costruttore, valutato come differenza fra il valore venale delle opere realizzate in difformità od abusivamente ed il loro costo effettivo, e tutto ciò sulla base di valutazione effettuata dall'Ufficio Tecnico erariale ai sensi dell'art. 15 della legge 29/6/1939 n. 1497, qualora l'edificio ricada in zona vincolata ai sensi della predetta legge o che ricada sotto tutela della Soprintendenza ai Monumenti;
 - b) al valore venale delle opere o loro parti abusivamente costruite in tutte gli altri casi, sempre sulla base di valutazione eseguita

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 delle sanzioni previste 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, anche se 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 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 corrispondenti 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.

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Elenco dei materiali da impiegare nei lavori di restauro e delle corrispondenti lavorazioni nelle zone del centro storico.

1- *Finalità generali del restauro conservativo.*

Lo scopo del restauro conservativo è quello del recupero dell'edificio, del quartiere, infine della città antica, perché essi configurano testimonianze di cultura (storiche, architettoniche, ambientali) che debbono essere conservate e trasmesse intatte ai secoli futuri.

La città antica non è però soltanto patrimonio di bellezza e di storia. Essa è anche la parte più autentica (più "vivibile") della città contemporanea. Per questo motivo, che non è soltanto storico e sentimentale, ma anche e soprattutto sociale, la città antica, i quartieri, gli edifici devono essere restaurati, recuperati, infine resi abitabili e usabili e posti quindi al servizio dell'intera comunità urbana.

2- *Progettazione del restauro conservativo.*

La progettazione del restauro conservativo deve determinare tutte le operazioni di un corretto intervento per quanto attiene sia i valori formali sia quelli di contenuto pratico della vita associata.

E' infatti compito non secondario della progettazione accanto al ritrovamento del "volto" antico del soggetto, anche quello di ristabilire i rapporti spaziali originari, tanto nei singoli elementi, quanto nelle correlazioni col tessuto urbano circostante.

Devono essere ritrovati gli antichi rapporti tra gli edifici e le aree sociali quali androni, portici, logge, giardini, orti, piazze e strade.

Devono essere cioè identificate e recuperate le strutture e le immagini primarie dell'edificio, del quartiere, del centro antico.

Peraltro, prima ancora di formulare una casistica dei modi di risoluzione dei singoli problemi tecnologici del restauro, occorre ripetere che le zone dove è obbligatorio il restauro conservativo degli edifici sono consentite le demolizioni delle superfetazioni degradanti - edifici e corpi di fabbrica - per il ritrovamento dei rapporti spaziali nell'edificio (superfetazione negli androni, atrii, portici, logge) e quelle per la bonifica dei giardini, cortili, orti.

Saranno da demolire le superfetazioni degradanti del tessuto urbano (anche se affaccianti su luogo pubblico) e infine quelle in altezza cioè le sopraelevazioni.

E' invece vietata ogni ristrutturazione, anche parziale, ogni trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, salvo il ripristino di coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti. E' vietata altresì ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Nella valutazione dei rapporti dei vari elementi costituenti l'immagine antica, andrà tenuto conto anche delle alterazioni degradanti (tanto sotto il profilo estetico, quanto sotto quello igienico) per effetto delle soppalcature e tramezzature.

Occorre infine ripetere che i criteri cui ai punti successivi devono essere eseguiti quando su edifici obbligati al restauro conservativo si effettuano lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3- *Rilevamento.*

La conoscenza di quanto è essenziale ai fini di una consapevole progettazione di restauro, deve avvenire su due piani: uno più generale di dimensione urbanistica (spazialmente dovrebbe estendersi ad almeno un isolato, e ai suoi rapporti con il quartiere) ed uno particolare, limitato ad un edificio singolo o a più edifici quando fra essi esistono rapporti di interdipendenza inscindibili.

Il rilevamento di un edificio (o di più edifici in rapporto di interdipendenza) ha per scopo la conoscenza dell'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale, formale. Il rilevamento dovrà comprendere anche tutte le istruzioni e superfetazioni nell'organismo antico, indicando convenientemente, con grafia appropriata, le stratificazioni delle varie epoche.

3.1 - *Modalità esecutive del rilevamento.*

Il rilevamento deve essere compiuto ricorrendo ai tradizionali mezzi di misurazione e di rappresentazione;

Il rilievo dovrà obbligatoriamente comprendere:

- piante, sezioni, prospetti quotati in scala minima 1:50 in numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi in scala adeguata;
- fotografie d'insieme, di ogni ambiente, di ogni dettaglio sia esterne che interne in numero sufficiente a coprire interamente il fabbricato; il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante mediante numerazione;
- descrizioni integrative dell'organismo architettonico e di ogni particolarità costruttiva o decorativa saranno inserite nei grafici con opportuni inequivocabili richiami;
- analisi statica e ricostruzione storica con le opportune documentazioni.

Rilevato l'organismo murario, saranno identificate anche tutte le caratteristiche e particolarità proprie dell'edificio, e cioè:

3.1.1 - *Pavimenti.*

Saranno rilevati e rappresentati i pavimenti dei piani terreni (androni, vestiboli, atrii, portici, cortili, giardini, sale e ambienti in genere) per conoscere il tessuto pavimentale e le caratteristiche dei materiali.

Documentazione fotografica.

3.1.2 - *Volte e solai.*

Saranno rilevate e rappresentare le volte con tutte le particolarità, come capitelli, pensili, cornici, specchiature, decorazioni modellate o scolpite o pittoriche.

Dovranno essere pure rilevate le caratteristiche esecutive in vista o se ricoperte di intonaco (al fratazzo, liscio a mestola con malta comune o con stucco romano o con gesso).

I solai lignei saranno rappresentati nelle loro strutture primarie e secondarie e nelle loro caratteristiche decorative.

3.1.3 - *Scale.*

Da rilevare ogni loro caratteristica su tutti i piani.

Nel caso di scale "monumentali" sarà da rilevare (e rappresentare in un conveniente rapporto) l'impianto architettonico con tutte le sue particolarità (i gradini, i planerottoli, gli atrii di partenza e di arrivo, le lesene, i pilastri, le cupole, ecc.). Da rilevare pure le caratteristiche esecutive ed i materiali impiegati.

Documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio.

3.1.5 - *Facciate.*

Le facciate esterne ed interne saranno da rilevare e rappresentare con disegni quotati, mettendo in evidenza gli impianti architettonici e le particolarità delle decorazioni architettoniche, indicando materiali, modalità di esecuzione (modellate o scolpite), stato di consistenza.

Di tali particolarità saranno eseguiti e rappresentati rilievi di dettaglio nel rapporto conveniente (1:20 e anche, ove occorra, 1:10), mettendo sempre in

evidenza materiali, modalità di esecuzione (modellate o scolpite), stato di consistenza.

Da rilevare anche le caratteristiche degli intonaci antichi, caratteristiche esecutive e materiali impiegati.

Sarà inoltre da rilevare lo stato di consistenza degli intonaci antichi e cioè i brani originali, superstiti, da conservare e restaurare, nonché lo stato di degrado delle superfici ormai prive di intonaco.

Documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio.

3.1.6 - Coloriture.

Saranno rilevate le coloriture delle facciate esterne, individuando quelle antiche (da conservare quali testimonianze) ed il loro modo di esecuzione in relazione alla quantità dell'intonaco antico.

Saranno conseguentemente da individuare eventuali coperture di colore su decorazioni architettoniche che per definizione non devono essere ricoperte (partiti architettonici in mattoni, pietra, marmo, stucco, ecc.).

Saranno rilevate le coloriture interne che ricoprono intonaci lisciati, stucchi, capitelli pensili, cornici, cardinaletti, colonne, pilastri, stemmi e, comunque, decorazioni architettoniche modellate, scolpite o dipinte.

Tali rilievi sia delle facciate esterne che interne, sia quelli riguardanti le coloriture degli interni, saranno descritti nei grafici e corredati di fotografie.

3.1.7 - Tetti e gronde.

I tetti dovranno essere rilevati tanto per le orditure (piccola, media e grossa) quanto per lo scempiato e il manto di copertura, quotando oggetti e sezioni ed indicando la natura dei materiali, le modalità di lavorazioni del legname nonché la natura dei trattamenti protettivi.

Documentazione fotografica.

3.2 - Indispensabilità del rilievo, requisiti, condizioni necessarie.

Il rilevamento dell'edificio o del complesso che si intende restaurare, è operazione preliminare di importanza fondamentale per la conoscenza del soggetto antico e comunque anteriore al 1925. Esso è quindi responsabile, per la sua parte, dei criteri particolari di intervento che saranno programmati in fase di progettazione.

Pertanto in fase di esame del progetto di restauro l'Amministrazione potrà effettuare tutte le verifiche che riterrà opportune e nel caso di rilievo infedele, o incompleto o insufficiente e generico, il progetto stesso sarà, per tale circostanza, respinto.

4 - Modalità di intervento.

4.1 - Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne).

Nel caso di cedimenti, di fondazioni insufficienti, si procederà a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

Nel caso di gravi cedimenti e di rotazione di murature fino ad un grado di pericolosità e della conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, si procederà con questa ultima modalità, nel caso di murature ordinarie non a faccia vista, comunque non ricoperte da decorazioni modellate o pittoriche. Cioè, dopo accurato rilievo misurato, dei particolari architettonici, da smontare previa numerazione (fotografata) si procederà alla demolizione e alla ricostruzione della muratura, in condizioni di equilibrio. Sarà eseguita la ricostruzione con materiale della stessa natura e con le sezioni antiche. Di mutato potrà essere il solo impiego di malte diverse dalle antiche.

Nel caso di murature decorate plasticamente o pittoricamente, si procederà (dopo accurati rilievi grafici e fotografici) allo stacco delle decora-

zioni che, a fine del risanamento murario, saranno riapplicate nella posizione di origine. L'operazione dovrà essere condotta da maestranze specializzate sotto la guida di uno storico dell'arte specialista di grado universitario o delle soprintendenze e di un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze.

Nel caso di murature a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura - nelle parti visibili - dovrà essere uguale a quella antica.

Nel caso di insidiamenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non dovranno essere visibili dall'esterno.

Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, di sia pur minimo spessore.

Nel caso di pilastri o colonne i problemi sono affini a quelli delle murature per quanto è dovuto ad insufficienze di fondazione e strapiombi.

Colonne o pilastri, sia in pietra che in marmo, possono presentare gravi erosioni che compromettono la funzione portante. In tal caso bisogna restaurare le colonne e i pilastri soprattutto nelle parti basamentali. Il metodo è quello dei tasselli, delle intere basi, per gradi (due semibasi, in tempi successivi). I materiali delle sostituzioni debbono essere uguali a quelli antichi, per provenienza di cava e per grana.

La lavorazione deve essere identica a quella antica: dallo sbizzo alla rifinitura di modellazione, tutto deve essere eseguito a mano e con gli utensili del tipo antico. Deve essere scartato ogni mezzo di lavorazione e ogni utensile moderno (taglio a filo elicoidale, scalpelli pneumatici, bocciarde ecc. debbono essere rigorosamente banditi).

4.2 - Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai).

Le volte - esistenti soprattutto ai piani inferiori - debbono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche. Talvolta le volte presentano cedimenti dovuti a sovrastanti strutture murarie in falso. Qualora non sia possibile eliminare la causa del cedimento (cioè il soprastante muro in falso), si provvederà a rimettere in forza la volta che presenta aperture all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche.

Le stesse indicazioni valgono per gli archi.

I solai lignei - esistenti soprattutto ai piani superiori - presentano talvolta gravi insufficienze statiche che devono essere eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi. Quando tali solai lignei non rivestono particolare carattere formale e l'ambiente è privo di valore, e quando infine la caratteristica strutturale del solaio è nascosta da stoiati, allora è ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali. Tuttavia se la stuoia presentava ricasco, cioè raccordo curvo fra piano orizzontale (solaio) e piano verticale (parete), tale caratteristica dovrà essere ricostruita.

I solai lignei si presentano talvolta fortemente anneriti o colorati con mordenti che ne alterano il colore originario. In tal caso debbono essere opportunamente lavati riportando il legname al suo colore d'origine.

Sono ammesse riprese di ragguagliamento delle tonalità ed il successivo trattamento a cera, previa preparazione con resine reversibili. Da scartare l'impiego delle vernici coppale, dammara e simili. Se i solai antichi sono coperti da decorazioni, ricorrendo a maestranze specializzate guidate da un restauratore e da uno storico dell'arte (come indicato al paragrafo 4.1).

Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con altrettanti nuovi, secondo tecniche attuali, dovrà rimanere inalterato il piano di calpestio. Il rifacimento dei solai non

dovrà in nessun modo essere pretesto per ugualizzazioni di piani di calpestio e per alterazioni delle posizioni delle finestre.

Dovranno inoltre essere mantenute le posizioni dei davanzali di queste ultime in rapporto ai solai.

Tali prescrizioni valgono anche nel caso di due o più edifici contigui, che venissero restaurati simultaneamente nell'ambito di un'unica proprietà immobiliare.

Queste possibilità di "osmosi" da un edificio all'altro devono di norma essere vietate: esse costituiscono deformazione dei rapporti formali e distributivi propri di ciascuno degli edifici che non debbono essere alterati. Il cambio di destinazione d'uso, promotore di siffatte ristrutturazioni interne, è del resto vietato.

4.3 - Interventi sui tetti.

I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa ordinatura, debbono essere conservati. Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti;

Nei tetti gravemente deteriorati, e non aventi nessuna particolarità strutturale, si può consentire la sostituzione della orditura con solai in laterizio armato. Il manto, però, deve essere per forma, dimensioni e materiale quello antico: di gronde, embrici, tegoli antichi o anche nuovi, ma fatti a mano. Da non impiegare elementi di copertura fatti a macchina. E' pure vietato l'impiego di copertura di eternit, ondolit, marsigliesi, cementole e simili.

Nel caso sia necessario il rifacimento dello scempiato, non debbono essere usate tavelle ma pianelle da tetto, nelle misure di quelle antiche.

Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego di pari materiale, con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie.

Nel caso sia necessario rifare il tetto in legname ma con sezioni maggiorate, si ricorrerà a lavorazioni analoghe a quelle antiche;

Quando è necessario rifare il tetto o smontarlo e rimontarlo per eseguire un cordolo di coronamento, si dovrà mantenere la quota del tetto antico;

Comunque è vietata qualsiasi modifica delle coperture esistenti. E' consentito il solo ripristino di coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti;

Nel caso della gronda lignea, abbisognevole di restauro o di ricostruzione, si dovranno, mantenere le caratteristiche dell'antica: correnti, falsetti, seggiola, dovranno essere identici, per sezione, qualità del legname, tecnica di lavorazione agli antichi.

Fra corrente e corrente dovranno essere montate pianelle e mai tavelle o tavelloni.

Il trattamento del legname dovrà essere ottenuto con vernici appropriate (non lucide). E' superfluo aggiungere che non dovranno mai essere impiegate al posto dei correnti lignei, travetti prefabbricati in cemento armato o di materie plastiche, sagomati a finto legno. I cornicioni che talvolta costituiscono il coronamento degli edifici al posto delle gronde lignee, debbono essere restaurati ricorrendo alle stesse tecniche agli stessi elementi antichi che li caratterizzano.

Nel caso di necessità di smontaggio e successivo rimontaggio, si dee ricorrere al metodo corrispondente ad operazioni analoghe su elementi architettonici (rilievo accurato completo, numerazioni, fotografie).

4.4 - Interventi sulle scale.

Le scale dovranno semplicemente essere restaurate negli elementi deteriorati. Per gli scalini da sostituire dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione antiche. Nel caso di scalini in pietra, di solito in massello, si dovrà ripetere la dimensione antica, cioè il grembiule e la pedata in unico pezzo.

La lavorazione dovrà essere a mano dall'origine, cioè dallo sbizzo a subbia. Successivamente, dopo i nastrini a scalpello, la pelle di tutto lo scalino sempre a scalpello. Subbia e scalpello a mano (mai attrezzi pneumatici). Alla lavorazione con gli utensili tradizionali farà seguito un'arrotatura a mano e sabbia, spinta al punto del ritrovamento della grana degli scalini antichi, in opera.

Eventuale arrotatura di rifinitura a smeriglio.

Osservazione fondamentale è quella dell'andamento delle scale, della loro pendenza, delle caratteristiche delle rampe, del numero degli scalini, dei pianerottoli. Tutto ciò dovrà rimanere inalterato.

Nel caso di scale "monumentali", gli impianti architettonici con tutte le loro particolarità (rampe, pianerottoli, atri di partenza e di arrivo, gradini, lesene, pilastri, cornici, capitelli, volte, cupolette, ecc.) debbono rimanere inalterati. E' consentito il solo restauro conservativo più stretto.

4.5 - Ascensori.

In concomitanza con il problema delle scale come mezzo di collegamento verticale nell'edificio, si presenta quello di ascensori e montacarichi.

L'installazione di questi impianti è ammissibile alla tassativa condizione che siano collocati in zone di scarsissimo o nullo interesse estetico nell'edificio (zone cosiddette di minore resistenza). Dovranno comunque essere evitate le strutture di extracorsa, quando queste dovessero emergere dai tetti antichi;

4.6 - Impianti.

E' consentita l'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, alla stessa condizione di cui al paragrafo precedente, e cioè che siano collocati in zone di scarsissimo o nullo interesse estetico dell'edificio (zone cosiddette di minore resistenza).

5 - Risanamento di murature e deumidificazione di ambienti.

Dovendo risanare murature da imbibizioni d'acqua, bisognerà determinare la natura del fenomeno per proporne l'eliminazione.

Fra le tante cause di infiltrazione d'acqua su murature ed ambienti, quella più frequente e non eliminabile con gli altri lavori di restauro (riparo dei tetti, degli intonaci, degli infissi, ecc.) è quella dovuta a imbibizione del basso per capillarità.

In tal caso sono da prevedere due distinte operazioni: la prima sulle murature, la seconda sugli ambienti.

5.1 - Risanamento di murature.

Si otterrà tale risanamento tagliando la muratura imbevuta d'acqua, orizzontale, operando alternamente su piccoli tratti, e per tutto lo spessore del muro stesso. Il taglio viene realizzato con apposite seghe a catena con denti diamantati. Nella fenditura orizzontale così ottenuta sarà colata resina epossidica. A fine presa della resina si procederà nelle zone ancora non trattate, in modo da conseguire il risanamento del muro per tutta la sua lunghezza.

Il prosciugamento del muro al di sopra del taglio avverrà per semplice ventilazione.

5.2 - Risanamento di ambienti.

Gli ambienti delimitati da un perimetro di muri già risanati, debbono a loro volta essere deumidificati al di sotto del taglio e trattamento descritto al paragrafo 5.1.

Si ricorrerà alla formazione di intonaci idrofughi verticali (su muri) e orizzontali (sopra a massicciata o comunque sottopavimento). Tali intonaci idrofughi (tipo SIKA o simili) verranno a costituire infine una vera e propria vasca immersa in una zona umida.

In definitiva, l'intero ambiente risulterà risanato: dal taglio in su per effetto della separazione epossidica, dal taglio in giù per effetto dell'intonaco idrofugato.

6 - Interventi particolari.

6.1 - Restauro di intonaci esterni.

Gli intonaci esterni, lisciati a mestola, dovranno essere restaurati impiegando le stesse tecniche di esecuzione.

Nel caso di brani di intonaco a mestola ancora recuperabili, questi verranno conservati come testimonianze (come se si trattasse di superfici affrescate). Nelle parti mancanti di intonaco a mestola, o dove questo fosse troppo deteriorato, si provvederà (salvo casi particolari come quello descritto nel paragrafo 7) ad eseguire quello nuovo, procedendo con la stessa tecnica e con gli stessi materiali (leganti, sabbie delle stesse graniture).

Particolare cura dovrà esplicarsi nei contatti con le decorazioni architettoniche che dovranno rimanere come in origine e cioè generalmente emergenti al piano dell'intonaco.

Nel caso in cui gli intonaci sono del tipo comune, a fratazzo, non esistono impegni di conservazione di testimonianze salvo che il colore. Dovranno essere banditi in ogni caso gli intonaci moderni di materie plastiche.

Anche nel caso di intonaci comuni a fratazzo si dovrà curare che le decorazioni architettoniche rimangano emergenti rispetto al fondo intonaco, nella stessa misura originale.

6.2 - Restauro di intonaci interni.

6.2.1 - Intonaci interni lisciati a mestola.

Negli edifici antichi sono molto frequenti intonacature interne lisciate a mestola. Il restauro deve prevedere il loro ritrovamento, asportando incrostazioni di imbiancature successive, previa bagnatura ed impiego di utensili adatti per non lesionarli. Rimessi in luce gli intonaci antichi superstiti, si provvederà alle loro integrazioni.

Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche, cornici e capitelli pensili in pietra o marmo, si provvederà a ritrovare "la pelle" di questi ultimi con lavaggi e opportune raschiature.

6.2.2 - Intonaci interni a fratazzo.

Per gli intonaci a fratazzo valgono le stesse norme prescritte per gli intonaci esterni.

6.2.3 - Intonaci interni di stucco romano.

Gli intonaci lisciati a mestola di stucco romano, saranno trattati in modo analogo a quelli in malta comune. Le integrazioni saranno eseguite a stucco con l'impiego di materiali come in origine (bianco spento come legante; polvere di marmo bianco come inerte).

Nel caso di intonaci di stucco romano può darsi che la mano di lisciatura sia stata applicata su sottofondo a regolo. Nelle integrazioni sarà usata la stessa tecnica.

Ugualmente le cornici, i capitelli, le lesene, i pilastri, eseguiti in stucco romano, saranno restaurati con la stessa tecnica antica, a mano o a carcia-modine, o a modine sciolto (secondo i casi) dopo la pulitura delle incrostazioni.

6.3 - Restauro di opere in pietra e marmo.

Le opere in pietra o marmo, dovranno essere ripulite del solo sporco, a mezzo di semplici lavaggi, senza mai asportare - in nessun modo - quel complesso di colorazioni e ossidazioni che sono il contributo impresso dal tempo a queste decorazioni architettoniche.

Il restauro di tali opere in marmo o pietra, dovrà ridursi al minimo considerando che anche le abrasioni, i mancamenti, le mutilazioni, sono essi stessi il segno del tempo.

Quando sarà indispensabile qualche integrazione, essa sarà operata con la tecnica del tassello invisibile (si esegue prima la cassetta che dovrà accogliere il pezzo integrante; successivamente si inserisce in questa il tassello eseguito con materiale delle stesse caratteristiche di grana e natura dell'originale, dopo aver provveduto ad opportune riprese dei bordi ed alla arrotatura a sabbia).

Se le opere in pietra sono eccessivamente logore, si provvederà alla loro sostituzione. In tal caso si eseguiranno i nuovi elementi secondo dimensioni e caratteristiche di esecuzione identiche alle antiche.

6.4 - Restauro di pavimenti.

I pavimenti in pietra degli atrii e dei cortili, nonché i marciapiedi nei giardini, gli scalini in pietra, dovranno essere conservati anche se presentano abrasioni e logoramenti dovuti all'uso ed al tempo. Saranno da sostituire quegli elementi che risultassero o mancanti o eccessivamente logorati.

I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore, dovranno presentare le stesse caratteristiche di natura e grana. La lavorazione dovrà essere identica all'antica: sbizzo a sabbia (e non segato), rifinitura a scalpello (a mano e non a scalpello pneumatico) sia per quanto riguarda i nastri che la spianatura o gradinatura. Se gli elementi originali sono martellanti, sarà usata la martellina a denti (mai la bocciarda) dello stesso calibro dell'antica.

Per i pavimenti dei piani superiori si restaureranno quelli antichi esistenti, utilizzando materiali e tecniche come in origine. Nel caso di pavimenti in cotto, saranno restaurati sostituendo i soli elementi rotti.

Nel caso di nuovi pavimenti in cotto per ripristino di preesistenti pavimenti, si impiegheranno materiali idonei (arrotati da crudo o levigati e calibrati da cotto) e per la messa in opera malta cementizia di allettamento. Ogni elemento all'atto della messa in opera sarà unto con malta di grassello in modo che gli stacchi filiformi fra quadrone e quadrone (o campigiana e campigiana) risultino del colore bianco del grassello.

Sarà in ogni modo da scartare la tecnica della imbiancatura di cemento bianco a elementi già murati e la successiva arrotatura in opera.

6.5 - Restauro delle imbiancature.

Per le imbiancature interne su intonaci al fratazzo, nulla di particolare da osservare, salvo il caso di ambienti decorati. In tal caso sarà provveduto al restauro e alle riprese ad opera di maestranze idonee, guidate da un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze, e sentiti i pareri di uno storico dell'arte specialista di grado universitario delle Soprintendenze.

Negli ambienti con intonaci a calce, lisciati a mestola, l'imbiancatura sarà a calce, a velatura. Dopo l'imbiancatura si provvederà alla scartatura con carta-vetro molto fine e successivo trattamento con talco.

Negli intonaci a stucco romano si faranno solo riprese per raccordo tonale di colore fra le parti originali e quelle di restauro. Anche in questo caso scartatura e passatura di talco.

Le imbiancature esterne, sugli intonaci restaurati o nuovi, dovranno essere a velatura, sulla base di testimonianze rimaste sull'edificio, o, in assenza di queste, in concordanza con i valori cromatici ambientali.

La materia dovrà essere calce, terre e ossidi. Da scartare pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo. Da scartare l'esecuzione di imbiancature con l'aerografo.

7 - Restauro di edifici di particolare significato storico ed artistico.

Nel caso di edifici di particolare significato storico ed artistico, che presentano tanto nell'impianto architettonico quanti negli spartiti deco-

rativi interni ed esterni, un notevole stato di degradazione, quando cioè l'immagine originaria è profondamente mutata ed il tempo vi ha impresso un suo "segno" e, si può dire, una nuova suggestione, allora l'intervento restaurativo deve assumere un indirizzo particolare. Tale indirizzo non può più consistere nel ripristino delle parti che il tempo ha logorato e distrutto, ma nella sola "conservazione integrale".

Ciò vale non solo per l'impianto strutturale, ma anche per gli spartiti architettonici e per le decorazioni, scolpite o modellate (ad esempio pilastri e colonne, altari in pietra o stucco, volte decorate da stucchi o dipinti). Sarà cioè da restaurare o ripristinare il solo tetto per consentire all'edificio di sopravvivere, intatto nella sua attuale immagine col segno impresso dal tempo.

Non saranno da integrare gli intonaci esterni, ma solo da consolidare quanto resta di quelli originari.

Tutti gli spartiti architettonici esterni saranno conservati nello stato in cui si trovano, provvedendo solo a protezioni particolari (ad esempio piccole coperture in lastre di piombo o rame sugli aggetti).

Saranno pure conservati nello stato attuale tutti gli spartiti architettonici interni, come colonnati, pilastri, altari (se si tratta di edificio religioso) in pietra, marmo o stucco. Così pure saranno da conservare eventuali coperture a volta che concludessero vani o addirittura l'intero edificio, nella consistenza attuale.

Lo stato di pareti, coperture, volte, sarà da conservare integralmente, senza integrazioni o ripristini di nessun genere, solo i soli interventi per la conservazione degli spartiti decorativi (nel caso di decorazioni modellate a stucco si dovranno eseguire le sole "fermature" ai bordi per impedire cadute delle parti superstiti. Eventuali parti scoperte di volte saranno lasciate intatte nello stato in cui si trovano).

Concludendo, l'edificio, salvo i tetti di copertura e gli infissi, dovrà rimanere inalterato allo stato attuale. Sarà cioè da scartare la cancellazione dei segni che il tempo ha impresso all'edificio per fargli assumere un'immagine attuale.

I procedimenti di rinnovo finiscono inevitabilmente col dare un edificio nuovo, nel supposto stile di quello antico.

Si può ancora aggiungere che l'impegno culturale dell'affrontare un restauro architettonico non differisce da quello di un restauro pittorico. Nessuno penserebbe di integrare un dipinto nelle parti andate perdute.

Ispica, li 16/12/88

IL PROGETTISTA
(Arch. Alberto Agnello)



VISTO IL SINDACO

INDICE

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

Art.	27	- Classificazione dei locali.	pag	11
Art.	28	- Caratteristiche dei locali.	"	12
Art.	29	- Impianti speciali.	"	13
Art.	30	- Soffitti inclinati.	"	13
Art.	31	- Classificazione dei piani.	"	13
Art.	32	- Piani seminterrati.	"	13
Art.	33	- Sottotetti.	"	13
Capo	II	- Indici urbanistici ed edilizi.	"	14
Art.	34	- Indici urbanistici.	"	14
Art.	35	- Indici edilizi.	"	15
Art.	36	- Distanze ed altezze.	"	15
Art.	37	- Utilizzazione degli indici.	"	17
Art.	38	- Opere di urbanizzazione primaria.	"	17
Art.	39	- Aree di parcheggio ed autorimesse.	"	18
Art.	40	- Opere di urbanizzazione secondaria urbana.	"	18
Art.	41	- Opere di urbanizzazione secondaria territoriale.	"	19
Art.	42	- Interventi infrastrutturali.	"	19
Capo	III	- Prescrizioni igienico-sanitarie ed edilizie.	"	20
Art.	43	- Norme edilizie per le nuove case rurali.	"	20
Art.	44	- Isolamento dall'umidità.	"	20
Art.	45	- Isolamento termico.	"	21
Art.	46	- Fognature.	"	21
Art.	47	- Impianti minimi.	"	21
Art.	48	- Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua	"	21
Art.	49	- Camere oscure. Impianti termici.	"	22
Art.	50	- Copertura.	"	22
Art.	51	- Pareti divisorie.	"	22
Art.	52	- Scale ed ascensori.	"	22
Art.	53	- Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.	"	22
Art.	54	- Canne fumarie.	"	22
Art.	55	- Rinvio a leggi particolari.	"	23
Art.	56	- Decoro generale.	"	23
Art.	57	- Manutenzione.	"	23
Art.	58	- Tabelle stradali e numeri civici.	"	23
Art.	59	- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.	"	23
Art.	60	- Uscite dalle autorimesse e rampe.	"	23
Art.	61	- Zoccolature.	"	24
Art.	62	- Elementi aggettanti.	"	24
Art.	63	- Intercapedini.	"	24
Art.	64	- Coperture.	"	24
Art.	65	- Recinzioni.	"	24
Art.	66	- Mostre, vetrine, insegne.	"	25
Art.	67	- Marciapiedi e porticati.	"	25
Art.	68	- Zone verdi e parchi.	"	25
Art.	69	- Depositi di materiali.	"	25
Art.	70	- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.	"	25
Art.	71	- Cassette per corrispondenza.	"	25
Art.	72	- Norme particolari.	"	25
Art.	73	- Aree scoperte.	"	25
Art.	74	- Parcheggi.	"	26
Art.	75	- Protezione dell'ambiente.	"	26
Art.	76	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.	"	26

Art.	77	- Locali per allevamento e ricovero di animali.	pag.
Art.	78	- Impianti per lavorazione insalubri.	"
TITOLO	III	- Lottizzazione di aree a scopo edificatorio	"
Art.	79	- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.	"
Art.	80	- Proposta di convenzione.	"
Art.	81	- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.	"
Art.	82	- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.	"
Art.	83	- Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni.	"
Art.	84	- Penalità per l'adempimento da parte del lottizzante.	"
Art.	85	- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.	"
Art.	86	- Concessioni edilizie nella lottizzazione.	"
Art.	87	- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.	"
TITOLO	IV	- Disposizioni finali e transitorie	"
Art.	88	- Deroghe.	"
Art.	89	- Adeguamento delle costruzioni preesistenti.	"
Art.	90	- Controlli e repressione degli abusi.	"
Art.	91	- Sanzioni.	"
Art.	92	- Entrata in vigore del Regolamento.	"
Art.	93	- Opere già autorizzate.	"
Art.	94	- Occupazioni di suolo pubblico.	"
Art.	95	- Depositi di materiali nelle zone residenziali.	"
Art.	96	- Canne fumarie.	"
Art.	97	- Antenne radio-tv.	"
Art.	98	- Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie.	"
ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO			"
	1	- Finalità generali del restauro conservativo	"
	2	- Progettazione del restauro conservativo	"
	3	- Rilevamento	"
	3.1	- Modalità esecutive del rilevamento.	"
	3.1.1	- Pavimenti	"
	3.1.2	- Volte e solai	"
	3.1.3	- Scale	"
	3.1.5	- Facciate	"
	3.1.6	- Coloriture	"
	3.1.7	- Tetti e gronde	"
	3.2	- Indispensabilità del rilievo, requisiti, condizioni necessarie	"
	4	- Modalità di intervento	"
	4.1	- Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne)	"
	4.2	- Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai)	"
	4.3	- Interventi sui tetti	"
	4.4	- Interventi sulle scale	"
	4.5	- Ascensori	"
	4.6	- Impianti	"
	5	- Risanamento di murature e deumidificazione di ambienti	"
	5.1	- Risanamento di murature	"
	5.2	- Risanamento di ambienti	"
	6	- Interventi particolari	"
	6.1	- Restauro di intonaci esterni	"

6.2	- Restauri di intonaci interni	pag.	39
6.2.1	- Intonaci interni lisciati a mestola	"	39
6.2.2.	- Intonaci interni a fratazzo	"	39
6.2.3	- Intonaci interni di stucco romano	"	39
6.3	- Restauro di opere in pietra e marmo	"	40
6.4	- Restauro di pavimenti	"	40
6.5	- Restauro delle imbiancature	"	40
7	- Restauro di edifici di particolare significato storico ed artistico	"	40

