

COMUNE DI MOLITERNO

PROVINCIA DI POTENZA



REGOLAMENTO EDILIZIO

(Allegato alla delibera consiliare n° 23 del 27.05.1993)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dr. Antonio SANSEVERINO)

IL SINDACO

(Ing. Rocco C. ORLANDO)

Parte I

LEGGI DECRETI E REGOLAMENTI
DELLA REGIONE

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE 16 novembre 1993, n. 1121.

Comune di Moliterno - Nuovo Regolamento
Edilizio.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
(omissis)

D E C R E T A

Ai sensi dell'art. 36 della Legge 17-8-1942,
n. 1150 e successive modifiche, è approvato il Re-
golamento Edilizio di Moliterno.

Il Regolamento Edilizio oggetto del provve-
dimento consta di 102 articoli raggruppati in 11
capi recante, intercalati tra le pagg. n. 59 e n. 60,
n. 6 fogli di schizzi e schemi esemplificativi redat-
ti a vista.

Il Sindaco del Comune di Moliterno, ai sensi
delle vigenti leggi comunali e provinciali, è inca-
ricato dell'esecuzione del presente decreto ad av-
venuta pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della
Regione.

Atto non soggetto a controllo ai sensi del-
l'art. 1 lett. b) del Decreto Legislativo 13-2-93,
n. 40.

Potenza, addì 16 novembre 1993.

BOCCIA

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE 1 febbraio 1994, n. 84.

Comune di Salandra - Approvazione Variante
al P.R.G. da zona agricola a zona per attrezza-
ture turistiche.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
(omissis)

D E C R E T A

È approvata la Variante al P.R.G. del Comu-
ne di Salandra da zona agricola a zona per attrezza-
ture turistiche, di cui alla Delibera Consiliare
n. 51 del 26-6-1992, con le raccomandazioni ripor-
tate in narrativa.

La Variante è costituita dagli elaborati in pre-
messi indicati.

Il Sindaco del Comune di Salandra, ai sensi
delle vigenti leggi comunali e provinciali, è inca-
ricato dell'esecuzione del presente decreto a pub-
blicazione avvenuta nel B.U.R.

Atto soggetto a controllo ai sensi dell'art. 1
lett. b) del Decreto Legislativo 13-2-1993, n. 40.

Potenza, addì 1 febbraio 1994.

BOCCIA

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE 8 febbraio 1994, n. 92.

Ruvo del Monte - Legge regionale 22-2-1982,
n. 6 e succ. - Lavori di sistemazione del piazzale
in Corso Italia - Contabilità finale.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
(omissis)

D E C R E T A

ART. 1) La quota definitiva del contributo al
Comune di Ruvo del Monte sulla spesa di
L. 192.105.470 per la esecuzione dell'opera de-
scritta in narrativa è determinata in annue
L. 11.526.328 da corrispondersi per 10 anni, per
conto del Comune direttamente alla Cassa DD.PP.
e con una economia annua di L. 473.672 per 10
anni.

Tutti gli atti ai quali è fatto riferimento nelle
premesse e nel dispositivo del presente provve-
dimento sono depositati presso il Dipartimento
Assetto del Territorio che ne curerà la conserva-
zione nei modi di legge.

Il presente atto non è soggetto a controllo ai
sensi dell'art. 1 del Decreto Legislativo 13-2-1993,
n. 40.

Il presente decreto sarà pubblicato sul Bol-
lettino Ufficiale della Regione.

Potenza, addì 8 febbraio 1994.

BOCCIA

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE 8 febbraio 1994, n. 93.

Campomaggiore - Legge regionale 22-2-1982,
n. 6 e succ. - Lavori di sistemazione delle strade
interne - Contabilità finale.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
(omissis)

D E C R E T A

ART. 1) La quota definitiva del contributo al
Comune di Campomaggiore sulla spesa di
L. 275.167.818 per la esecuzione dell'opera de-
scritta in narrativa è determinata in annue
L. 13.758.390 da corrispondersi per 10 anni, per
conto del Comune direttamente alla Cassa DD.PP.

Tutti gli atti ai quali è fatto riferimento nelle
premesse e nel dispositivo del presente provve-
dimento sono depositati presso il Dipartimento
Assetto del Territorio che ne curerà la conserva-
zione nei modi di legge.

Il presente atto non è soggetto a controllo ai
sensi dell'art. 1 del Decreto Legislativo 13-2-1993,
n. 40.

Il presente decreto sarà pubblicato sul
lettino Ufficiale della Regione.

Potenza, addì 8 febbraio 1994.

BOCCIA

I N D I C E

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO - CONCESSIONE E ----- AUTORIZZAZIONI -----	Pag. 7
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMANTO - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE	pag. 7
ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	" 7
ART. 3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE	" 8
ART. 4 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	" 8
ART. 5 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE	" 9
ART. 6 - DOMANDA DI CONCESSIONE	" 10
ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE-VALIDITA' CONCESSIONE-DECADENZA-ANNULLAMENTO	" 12
ART. 8 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE	" 14
ART. 9 - INIZIO LAVORI <i>(C. 3.11)</i>	" 14
ART.10 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	" 15
ART.11 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - VISTO DI ABITABILITA'	" 15
CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA -----	" 16
ART.12 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 16
ART.13 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 16
ART.14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 17

CAPO III- <u>CONTENUTI E FINALITA' DEI PROGRAMMI DI</u> <u>ATTUAZIONE</u>		pag. 18
ART.15 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE	"	18
ART.16 - ELEMENTI ED ALLEGATI DEI PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE	"	19
ART.17 - INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	"	20
CAPO IV - <u>CONVENZIONE - LOTTIZZAZIONE</u>	"	21
ART.18 - EDILIZIA CONVENZIONATA	"	21
ART.19 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE	"	22
CAPO V - <u>NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI</u>	"	26
ART.20 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINARE CATEGORIE DI LOCALI	"	26
ART.21 - TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI	"	28
ART.22 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI SECONDO DESTINAZIONE VALORI MINIMI DI SUPERFI- CIE E DI ALTEZZA DEGLI AMBIENTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEI RIATTAMENTI	"	28
ART.23 - CORTILI E SPAZI INTERNI	"	29
ART.24 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	"	29
ART.25 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	"	30
ART.26 - POZZI DI LUCE	"	30
ART.27 - SCALE	"	30

CAPO VI - CRITERI SU I RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE	"	31
<hr/>		
ART.28 - DECORO DEGLI EDIFICI	"	31
ART.29 - SOVRASTRUTTURE	"	31
ART.30 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI	"	31
ART.31 - CONDUTTURE DI SCARICO	"	32
ART.32 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO	"	32
ART.33 - COPERTURE A TETTO	"	33
ART.34 - RECINZIONI E ZOCCOLATURE	"	33
ART.35 - INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE	"	34
ART.36 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI	"	35
ART.37 - COLORITURA DEGLI EDIFICI	"	35
ART.38 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE	"	35
ART.39 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO	"	36
ART.40 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI	"	37
ART.41 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA	"	37
ART.42 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI	"	38
CAPO VII- NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE	"	39
<hr/>		
ART.43 - COPERTURE A TERRAZZO	"	39
ART.44 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	"	39
ART.45 - RINGHIERE	"	40
ART.46 - BALCONI-PENSILINE-AGGETTI	"	40

ART.47 - PARAPETTI DI FINESTRE	"	40
ART.48 - SOLEGGIAMENTO	"	40
ART.49 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA	"	41
ART.50 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	"	41
ART.51 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'- MATERIALI IGROSCOPICI-	"	41
ART.52 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI	"	42
ART.53 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO	"	42
ART.54 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	"	43
ART.55 - SCARICO DELLE ACQUE	"	43
ART.56 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI	"	44
ART.57 - SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI	"	45
 CAPO VIII-DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI -----	"	46
 ART.58 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO	"	46
ART.59 - MURATURE	"	46
ART.60 - IMPIANTI IGIENICI	"	46
ART.61 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE	"	47
ART.62 - POZZI NERI	"	47
ART.63 - POZZI-VASCHE-CISTERNE	"	48
ART.64 - STALLE-SCUDERIE-RICOVERI PER ANIMALI	"	48
ART.65 - AMBIENTI ABITABILI	"	49

CAPO IX -	NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	"	49

ART.66 -	RECINZIONE DEI CANTIERI	"	49
ART.67 -	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO	"	50
ART.68 -	PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI	"	51
ART.69 -	DEMOLIZIONI-SCAVI-MATERIALI DI RISULTA	"	51
ART.70 -	RINVENIMENTI E SCOPERTE	"	52
ART.71 -	CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI	"	52
CAPO X -	NORMATIVA URBANISTICA	"	53

ART.72 -	VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE	"	53
ART.73 -	SUPERFICIE TERRITORIALE	"	53
ART.74 -	SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE	"	53
ART.75 -	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	"	54
ART.76 -	DENSITA' FONDIARIA	"	54
ART.77 -	RAPPORTO DI COPERTURA	"	54
ART.78 -	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	"	54
ART.79 -	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	"	54
ART.80 -	DESTINAZIONE D'USO	"	55
ART.81 -	CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIO- NAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI	"	55
ART.82 -	ALTEZZE DEGLI EDIFICI	"	57

ART.83 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE- CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE	"	59
ART.84 - PIANI INTERRATI	"	59
ART.85 - STANDARDS MINIMI INDEROGABILI PER PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO	"	60
ART.86 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	"	61
ART.87 - OPERE EDILIZIE	"	62
ART.88 - OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI	"	62
ART.89 - USO DEI MATERIALI - EDIFICI ESIST.	"	69
ART.90 - NUOVE OPERE EDILIZIE-DISPOSIZIONI GENERALI	"	71
ART.91 - NUOVE OPERE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	"	72
ART.92 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	"	72
ART.93 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA	"	73
ART.94 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI	"	73
ART.95 - DISPOSIZ. PARTICOLARI PER ATTREZZA- TURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI	"	74
ART.96 - INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	"	74
ART.97 - POZZI	"	75
CAPO XI - SANZIONI E DISPOSIZ. TRANSITORIE E FINALI	"	75

ART.98 - CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI	"	75
ART.99 - SANZIONI	"	76
ART.100- AMBITO DI APPLICABILITA' DEL R.E.	"	76
ART.101- DEROGHE	"	77
ART.102- ABROGAZIONE DI NORME	"	77

REGOLAMENTO EDILIZIO

C A P O I

ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Tutte le attività edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le opere di urbanizzazione, ricadenti nel territorio comunale e da chiunque promosse sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento, e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico generale.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART.2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Sono soggette a concessioni ai sensi dell'art.1 della legge 28-1-1977 n.10, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.

In particolare sono soggette a concessione:

- A - le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ricostruzioni anche parziali, i prefabbricati, le costruzioni e gli impianti relativi a campeggi e a villaggi turistici
- B - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quali i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni;
- C - le modifiche alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di parti di essi, che comportino lavori edilizi interni o esterni, o modifichino gli standards previsti dal D.M. n.1444 del 2-4-1968;
- D - l'esecuzione di opere di consolidamento a sostegno dei terreni;
- E - la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali;
- F - la realizzazione di chioschi e cabine.
- G - le demolizioni di cui ai punti precedenti;
- H - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non eseguite dal Comune gli scavi ed i rinterri che riguardino cave e torbiere;

Ai fini del presente articolo, si considerano, altresì, "costruzioni":

- I palloni di plastica pressurizzati;
 - i tendoni ed i box prefabbricati;
 - le tettoie di protezione di mezzi meccanici o altri oggetti;
 - le case mobili e simili;
 - le baracche ad elementi componibili di qualsiasi materiale;
- tutte se stabilmente adagate, incorporate o infisse nel terreno o abbiano carattere di insediamento continuo o stagionale.

ART.3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco le seguenti opere e quelle ad esse assimilabili:

- a - le opere di manutenzione straordinaria;
- b - le opere di restauro e risanamento conservativo;
- c - la realizzazione e modificazione di recinzioni;
- d - l'occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizione di merce a cielo libero;
- e - l'abbattimento di alberi in parchi e giardini;
- f - la perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea;
- g - le modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti e parti di essi che non esigano l'esecuzione di opere edilizie e non modifichino gli standards previsti dal D.M. n. 1444 del 2-4-1968;
- h - pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- i - le demolizioni;
- l - i rinterri e gli scavi che non riguardino cave e torbiere.
- m - gli interventi volti a realizzare, nel sottosuolo degli immobili o al piano terra, parcheggi di cui all'articolo n. 9 della legge n.122/89.

ART.4 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E
RISANAMENTO CONSERVATIVO

Ai fini della lettera a) del precedente art.3 costituiscono opere di manutenzione straordinaria gli interventi necessari per rinnovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare od integrare gli impianti tecnologici esistenti.

Ai fini della lettera b) del precedente art.3, costituiscono opere 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

L'articolo 88 del presente Regolamento specifica con puntualità le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

ART.5 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

1 Non sono soggette a concessione né 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, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino 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'articolo 2 del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.97 del 16 Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

2 Nei casi in 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.

3 Le sanzioni di cui all'articolo 10, del testo aggiornato della legge 28-2-1985 n.47, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

4 Sono, altresì, soggette a semplice comunicazione al Sindaco gli interventi di manutenzione ordinaria definiti dall'articolo

88 del presente Regolamento.

5 La comunicazione, in questo caso, dovrà contenere una precisa descrizione degli interventi da realizzare, nonché l'esatta ubicazione dell'immobile da sottoporre a manutenzione ed i dati relativi al costruttore.

6 Per gli edifici industriali ed artigianali le opere di manutenzione ordinaria sono quelli desumibili dalla circolare del Ministero dei LL PP n.1918/77.

7 Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco, per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate previa comunicazione preventiva le opere da eseguirsi per tutelare la pubblica e privata incolumità, quando siano motivate da carattere di necessità ed urgenza.

In tale ultima ipotesi la comunicazione dovrà essere trasmessa al Sindaco entro almeno 24 ore prima dell'inizio dei lavori mediante lettera raccomandata e la domanda e la documentazione circa le opere da eseguire dovrà essere trasmessa al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio dei lavori.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° Giugno 1939, n.1039, n.1089, e 29 Giugno 1939, n.1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 Agosto 1967, n.765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice Civile. Essi possono essere siti su terreno diverso dal lotto asservito alla costruzione a condizione che distino dal lotto non oltre ml.40,00. Tali Spazi non possono essere destinati ad altro scopo sia pubblico che privato.

ART.6 - DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla. A tal fine, i soggetti abilitati a richiederla sono individuati secondo il duplice criterio della situazione oggettiva (proprietario, usufruttuario, superficario, enfiteuta, affittuario agrario ecc.) e del contenuto della concessione (trasformazioni al di sopra del suolo, opere destinate al mantenimento del bene, opere tecnologiche, ecc.).

A titolo esemplificativo, oltre al proprietario dell'area, la concessione può essere richiesta:

- dall'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- dal locatario per le opere manutentive; X
- dal superficario, relativamente alle opere entro e fuori terra che abbia diritto a costruire;
- all'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento e restauro;
- al titolare di altro diritto reale o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento.

-La domanda di concessione da parte dei soggetti abilitati a

richiederla ai sensi dell'art.4 della legge 28-1-1977 n.10 deve essere rivolta al Sindaco e deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati tecnici in triplice copia:

- 1^ - certificato della Conservatoria dei registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la proprieta'(dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta' relativa alla proprieta' dell'area) o la titolarita' del diritto in base al quale la concessione viene richiesta;
- 2^ - la planimetria catastale aggiornata;
- 3^ - Una planimetria dello stato di fatto nella scala 1/200 ;
- 4^ - la planimetria generale di progetto nella scala 1/200 e due profili dell'area di sedime,tra loro ortogonali,estesi per almeno ml.20 a monte e a valle;
- 5^ - le piante di progetto nella scala 1/100;
- 6^ - le sezioni di progetto nella scala 1/100 delle quali almeno una deve comprendere anche la scala;
- 7^ - i prospetti, nella scala 1/100 di tutte le facciate;
- 8^ - le sistemazioni esterne ed i tipi di allacciamento alle reti urbane e, ove queste manchino, particolari delle opere igieniche terminali necessarie;
- 9^ - la dimostrazione analitica e grafica del calcolo dei volumi;
- 10^ - estratto dello strumento urbanistico comunale;
- 11^ - la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, quelle costruttive (materiali e tecniche) e delle finiture;
- 12^ - Una documentazione fotografica nel caso l'intervento preveda la demolizione,anche parziale ,di edifici;
- 13^ - per le zone agricole l'atto notarile o documento regolarmente registrato comprovante l'eventuale asservimento di aree;
- 14^ - Documentazione o dichiarazione resa con atto notorio comprovante la legittimita' delle opere esistenti , per interventi che riguardino ampliamenti,ristrutturazioni o comunque interessanti edifici esistenti;
- 15^ - documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico ,se dovuta, ai sensi della legge n. 373/76.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente quotati.

La domanda di concessione, corredata dai documentanti di cui al precedente articolo, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, dopo aver controllato che i documentanti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda desunto dal registro di iscrizione e la data di ricevimento.

Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione, fatti salvi i casi in cui il Sindaco, anche derogando dall'ordine cronologico, ritenga di dover proporre all'esame della Commissione Edilizia richieste che rivestano i caratteri di estrema urgenza.

Il Sindaco, ai soli fini di acquisire chiarimento e completamento della documentazione, può richiedere elementi progettuali integrativi. Tale adempimento ha come effetto il rinnovo del termine dei giorni (90) previsti per la notifica delle determinazioni ai richiedenti.

La domanda di concessione o autorizzazione va redatta su un modulo predisposto dal Comune, da completare in ogni sua parte.

La domanda va firmata:

-dal concessionario;

-dal progettista competente iscritto all'Albo Professionale.

Prima dell'inizio dei lavori il committente comunicherà l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori che dovranno sottoscrivere la comunicazione per accettazione.

L'inizio dei lavori di opere ricadenti in aree sottoposte a vincolo (ambientale, sismico ecc.) è subordinato alla preventiva acquisizione, da parte del richiedente, delle necessarie autorizzazioni e/o nulla-osta di competenza degli Enti cui è demandata la tutela del vincolo, nonché ai visti, autorizzazioni e nulla-osta previsti dalla legislazione vigente.

Le domande che concernono le opere di cui ai punti 8.C.F. dell'art.2 possono essere corredate dai soli elaborati di cui ai punti 1,2,3,5,6,7,9,11.

Tutte le prescrizioni di cui ai punti precedenti sono da ritenersi applicabili anche per le domande di concessione inerenti progetti di variante di opere già concesse.

ART.7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE-VALIDITA'-DECADENZA-ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nel provvedimento di concessione il Sindaco determina il contributo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art.3 della legge 20-01-1977 n.10, inteso come corrispettivo per la concessione e non come pagamento di una prestazione (Opere di urbanizzazione).

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione il Sindaco dà avviso agli interessati invitandoli a versare al Comune entro trenta giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione determinata nella deliberazione comunale di cui alle tabelle parametriche.

L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma

dell'art.5 e dell'art.6 della legge 28-1-1977 n.10.

Il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati al versamento del contributo nelle misure previste.

I termini per l'inizio dei lavori decorrono comunque dalla data dell'avviso di cui al precedente terzo comma

La concessione e' sempre data con riserva dei diritti di terzi, e' condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attivita' edilizia ed e' irrevocabile.

La concessione decade:

a - in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 (dodici mesi) che decorre dal momento in cui il richiedente e' posto nella situazione di dar attuazione alla concessione e, quindi, dalla data dell'avviso di cui al precedente terzo comma. Prima della scadenza del termine suddetto potra' essere richiesto per giustificati e comprovati motivi la proroga della concessione che il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potra' concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio;

B - quando i lavori non siano iniziati (anche se il termine di inizio non e' scaduto) e entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali nuove previsioni;

C - in caso di non ultimazione completa dell'opera (che dovra' essere agibile o abitabile, ex legge n.10/77) entro il termine dei tre anni dal rilascio della concessione. Nelle ipotesi di cui ai punti A e C, la precisazione dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori nell'atto concessorio equivale ad atto dichiarativo di decadenza, trascorso il termine imposto per l'inizio e l'ultimazione. Ai fini di cui al presente articolo, un'opera verra' ritenuta ultimata anche quando, per l'effettiva abitabilita' o agibilita', devono ancora essere eseguite opere la cui realizzazione non richiede concessione o autorizzazione ai sensi del presente Regolamento.

Solo nell'ipotesi prevista dall'art.4 della legge n.10/77, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, puo' concedere una tantum una proroga del termine di ultimazione che, in ogni caso, non potra' essere superiore ad un anno, previa richiesta del concessionario da prodursi prima del termine ultimo definitivo per l'ultimazione.

D - quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

E - quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di

progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

F - quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato non contenute nei limiti di cui all'art.15 della legge n.47/85 senza averne ottenuta nuova concessione.

Solo nell'ipotesi prevista dall'art.4 della legge n.10/77, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, puo' concedere una tantum una proroga del termine di ultimazione che, in ogni caso, non potra' essere superiore ad un anno, previa richiesta del concessionario da prodursi prima del termine ultimo definito per l'ultimazione.

Nell'ipotesi vengono accertati vizi di legittimita' dell'atto concessorio, ovvero vengono individuate ragioni per cui la concessione o l'autorizzazione non avrebbe potuto essere rilasciata perche' in contrasto con norme vigenti all'atto del rilascio, e ove contemporaneamente ricorrano gli estremi di lesione di interessi pubblici reale, concreta ed attuale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, procedera' all'annullamento della concessione o autorizzazione, attraverso un provvedimento che conterra':

- la contestazione delle circostanze;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di rimozione delle cause che hanno prodotto l'annullamento,
- le sanzioni deliberate.

ART.8 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

Il Sindaco e' obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere la concessione.

Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Sindaco, dimostrando il proprio "titolo"; alla medesima Autorita' Municipale spetta pertanto un potere di controllo della idoneita' del titolo. Il Sindaco puo' provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART.9 - INIZIO LAVORI

Prima di dar corso ai lavori per l'esecuzione di nuove opere, ed in particolare di quelle costruzioni che debbono sorgere in prossimita' di vie e di altri spazi pubblici, il concessionario deve fare richiesta al Comune affinche' lo stesso -tramite il tecnico all'uopo preposto - provveda a fornirgli mediante apposito verbale redatto in duplice copia e firmato dall'interessato e dal rappresentante dell'Autorita' Comunale, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di

uniformarsi, circa gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione.

A tale scopo - ove richiesto - il concessionario e' tenuto a fornire anche il personale e mezzi d'opera che il tecnico comunale dovesse ritenere necessari. Trascorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma, il concessionario potra' dare inizio ai lavori nel rispetto delle prescrizioni progettuali.

Dovra' essere installata alla periferia del cantiere guisa da essere pienamente visibile una decorosa tabella di misure 120 x 90 centimetri con indicazione del numero e data della concessione o autorizzazione, le caratteristiche dell'opera e le generalita' del concessionario, progettista, direttore dei lavori, esecutore.

ART.10 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE ----- COSTRUZIONI

Ai sensi della legge n.47/85, art.4, il Sindaco, avvalendosi dei funzionari e degli Agenti Comunali ed in ogni altro modo di controllo, esercita la vigilanza sull'attivita' urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalita' esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, nonche' agli elaborati grafici del progetto approvato, secondo i dispositivi di cui agli articoli 4,5,6,7,8,9,10,12,13,14 e 18 della legge 28-2-1985 n.47.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere l'atto amministrativo in parola, ed i relativi disegni allegati, in cantiere, fino all'ultimazione delle opere.

Il medesimo concessionario ha, altresì, l'obbligo di comunicare al Sindaco, con preavviso o - al massimo - entro le ventiquattro ore, l'eventuale interruzione dei lavori.

All'uopo, il Sindaco - udito il Tecnico Comunale - dispone a cura e spese del concessionario, che ne viene informato, i provvedimenti indispensabili per assicurare l'incolumita' pubblica e dei privati, nonche' il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART.11 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - VISTO DI ABITABILITA' -----

Ultimati materialmente i lavori, il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori nella quale dovra' essere attestato, attraverso una dichiarazione del direttore dei lavori, anche la conformita' dell'opera al progetto approvato e dovra' corrispondere - nell'eventualita' che non lo abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi - la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione.

Contestualmente, comunque non prima di aver ottenuto il certificato di collaudo, il concessionario puo' chiedere visita del Tecnico Comunale e dal funzionario medico dell'USL per il

rilascio del visto di abitabilità o agibilità.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda tendente ad ottenere il visto di cui sopra, il Sindaco comunica per iscritto al concessionario - che può intervenire come anche farsi rappresentare - la data e l'ora della visita.

Constatata la rispondenza della costruzione alle norme igieniche, nonché a quelle edilizie riflettentesi sull'igiene, ed in special modo alle norme di Piano, nonché a quelle del presente regolamento, il Sindaco rilascia la dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio che comincia ad avere efficacia a partire dal 120° giorno dalla data di ultimazione dei lavori.

Per il computo di tale termine, i mesi da novembre a febbraio - inclusi - vengono contati per metà; quelli da giugno a settembre vengono contati per due.

Il visto di agibilità o abitabilità verrà rilasciato anche nell'ipotesi vengano riscontrate opere difformi dal progetto approvato, ma che non sono soggette a concessione o autorizzazione ai sensi del presente Regolamento, a condizione che tali difformità non comportino contrasto con norme igienico-sanitarie.

Per le attività industriali l'agibilità sarà concessa in conformità alle modalità di cui all'art.9 del DPR 175/88.

C A P O I I

C O M M I S S I O N E E D I L I Z I A

ART.12 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio Comunale;
- b - sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c - sui progetti delle opere di lottizzazione di terreno a scopo edilizio;
- d - sui cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- e - sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.
- f = i pareri della Commissione edilizia comunale sono obbligatori anche se non vincolanti .

ART.13 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia e' composta:

A - Membri di diritto:

- a - dal Sindaco o da un Consigliere Comunale suo delegato che la presiede;
- b - da un funzionario medico designato dall' DSL;
- c - dal responsabile dell'Ufficio Tecnico o, in mancanza, da un tecnico dipendente* del Comune (ingegnere, architetto o geometra) nominato dal Consiglio Comunale.
- d - da un rappresentante del Corpo dei Vigili del fuoco;

B - Membri elettivi: (*) di ruolo, ricoprente posto d'organico

- b1 - tre persone scelte tra coloro che si intendono di materie edilizie ed urbanistiche, di cui almeno uno ingegnere o architetto da scegliersi in una terna proposta dall'Ordine di appartenenza;
- b2 - un esperto in materia di progettazione ambientale;
- b3 - due Consiglieri Comunali di cui uno appartenente alla minoranza consiliare.

I membri elettivi sono eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato e, ad esclusione dei membri di cui al punto b3 che durano in carica per tutto l'arco della legislatura, durano in carica per 3 anni.

Per affari di speciale importanza il Sindaco puo' invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi da trattare.

I membri elettivi che saranno assenti per tre o piu' sedute consecutive saranno considerati dimissionari se non produrranno valida giustificazione per la loro assenza.

ART.14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Le adunanze sono valide quando intervengono la meta' piu' uno dei componenti tra i quali un tecnico ed il Presidente.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

In caso di parita' di voti, prevarra' il parere del Presidente.

Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati. Non potranno comunque assistere alla votazione e l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale.

Il Segretario della CEC sarà nominato dal Sindaco tra i dipendenti di ruolo del Comune dell'area amm.va o tecnica in possesso almeno 6^a Q.F.

Il Segretario, inoltre, provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apportare sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Presidente.

C A P O III

CONTENUTI E FINALITA' DEI PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

ART.15 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Nell'ipotesi in cui il Comune di _____, pur non essendo obbligato alla redazione del P.P.A., intende dotarsi di tale strumento, ne vengono di seguito definite le procedure Tecnico-Amministrative.

Il programma pluriennale di attuazione ha validità di norma triennale. Esso viene approvato con delibera del Consiglio Comunale, in coerenza con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune.

Il P.P.A. individua le aree di ristrutturazione, di completamento e di espansione nel cui ambito, nell'arco temporale della sua validità, dovrà essere avviata l'attuazione dello strumento urbanistico.

In particolare, i P.P.A. devono:

- a - individuare la parte delle zone di ristrutturazione (o di recupero) e di espansione per le quali, in relazione ai fabbisogni dimostrati per l'arco temporale considerato, si intende avviare l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale mediante piani particolareggiati o mediante piani di lottizzazione convenzionati;
- b - prevedere gli interventi necessari per garantire e migliorare la tutela e l'utilizzo sociale dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale;

- c - determinare gli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni pregressi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti ed alle quantità stabiliti dal piano stesso e comunque non inferiori a quelli prescritti dalle vigenti leggi dello Stato;
- d - coordinare i programmi di attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art.38 l.865/71 ed all'art.2 L/10/77, con la generale programmazione urbanistica del Comune;
- e - coordinare i piani attuativi di cui al punto a) in relazione alle infrastrutture, opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f - individuare le aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui si intende avviare l'attuazione e le relative infrastrutture funzionali alle scelte del programma;
- g - individuare e determinare gli interventi attuativi per quelle infrastrutture, di carattere urbanistico, comunali ed intercomunali oggettivamente correlate alle scelte del programma;
- h - determinare le spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso;
- i - determinare la ripartizione degli oneri di urbanizzazione fra il Comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativa ai singoli interventi.
Le modifiche o integrazioni dei programmi pluriennali di attuazione sono approvate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.
I nuovi programmi pluriennali o i programmi contenenti variazioni devono documentare lo stato di attuazione dei programmi precedenti.

ART.16 - ELEMENTI ED ALLEGATI DEI PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Gli elementi che costituiscono i P.P.A. sono i seguenti:

- a - relazione sull'andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale;
- b - relazione sullo stato d'avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;

- c - relazione illustrativa delle scelte effettuate con allegata la cartografia necessaria alla loro individuazione;
- d - relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;
- e - elenco e descrizione delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare, o far realizzare, nello stesso periodo e delle aree relative;
- f - elenchi delle richieste e delle proposte di interventi pervenute da Enti pubblici o privati, da associazioni e da singoli cittadini, con le specifiche valutazioni della loro compatibilita' con le previsioni del Piano generale per la zona interessata, nonche' dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;
- g - individuazione e delimitazione delle aree d'intervento, con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base degli elementi del Piano urbanistico generale.
- h - verifica dell'osservanza degli standards urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;
- i - relazione annuale economica-urbanistica di attuazione del P.R.G. e previsioni di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma e per il riparto degli oneri di urbanizzazione;

L'Amministrazione Comunale, inoltre in occasione della presentazione annuale del bilancio di previsione, provvede, mediante relazione al Consiglio Comunale:

- 1 - a verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale in atto ed a proporre gli eventuali adeguamenti;
- 2 - ad indicare i mezzi finanziari disponibili per l'attuazione del P.P.A.
- verificare la congruita' degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle iniziative previste in rapporto agli interventi indicati nella pianificazione esecutiva;

Non sono subordinati ai programmi di attuazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, di restauro, di completamento ed ampliamento di edifici abitativi o di unita' produttive esistenti, gli interventi di iniziativa pubblica, nonche' quelli relativi

all'attività agricola, ricadenti nella normativa prevista dal presente regolamento.

ART.17 - INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Quando il termine del periodo concesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (Ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (e degli aventi titolo), ovvero - questi - per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.P.A. e con la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. - quale strumento di attuazione - la lottizzazione convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionata può anche essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari - o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare - entro il termine ordinatorio di mesi sei dalla notifica dell'invito - il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione così redatto, ed approvato con le eventuali modifiche che le competenti Autorità abbiano ritenuto opportuno introdurre, viene notificato - a norma di legge - ai proprietari - o agli aventi titolo - con l'invito agli stessi a dichiarare - nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica - l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

C A P O IV

CONVENZIONE - LOTTIZZAZIONI

ART.18 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Nelle aree in cui e' consentita l'edificazione per gli interventi di edilizia abitativa - ivi compresi quelli sugli edifici esistenti - il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio della concessione, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario - mercede' la stipula di una convenzione, o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario sui registri immobiliari - assume l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della legge 10/77.

Nella convenzione puo' essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - debbono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguire e prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Pertanto, relativamente alla condizione del concessionario, si precisa che al medesimo e' conferita la facolta' della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; di contro l'Amministrazione ha il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune puo', altresì, determinare con il suo provvedimento o con convenzione - o con atto unilaterale d'obbligo - regolarmente trascritti nei registri immobiliari le modalita' esecutive e tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare, i termini, i controlli, le garanzie di terzi, fidejussorie o reali - per il puntuale adempimento degli impegni assunti dal concessionario, le penalita' per il ritardo o per la mancata esecuzione, nonche' le garanzie per il pagamento delle penalita'.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo, nonche' degli atti di obbligo, sono articolati secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonche' delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Vanno inoltre precisati nella convenzione:

- a - la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi per la cessione degli alloggi;
- b - l'arco temporale di validita' della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni;

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione e' nulla per la parte eccedente.

ART.19 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

A - GENERALITA'

Chiunque, persona fisica o persona giuridica, pubblica e privata, proprietario o, comunque titolare di diritti reali su zone o aree destinate all'edificazione subordinata alla preventiva redazione di uno strumento attuativo, al fine di rendere completa la destinazione d'uso indicata nel P.R.G. puo' - su tali parti del territorio comunale - proporre al Comune l'approvazione di una lottizzazione e della relativa convenzione.

Le lottizzazioni sono possibili per aree omogenee di qualunque estensione contornate da strade o da zone a diversa destinazione o per ambiti pari o superiori a 15.000 metri quadrati, definiti preventivamente in sede di Piano generale. L'Amministrazione Comunale puo' obbligare i lottizzanti ad estendere l'ambito interessato ai proprietari confinanti che intendano aderire.

La convenzione di lottizzazione deve prevedere, oltre a quanto stabilito dalla legge regionale n.23/78, anche:

- a - la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b - l'esecuzione a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; o l'assunzione - sempre a carico del lottizzante - dei relativi oneri sostitutivi;
- c - i termini per l'esecuzione dell'opera;
- d - le modalita' d'intervento ed i tempi di attuazione;
- e - le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

B - Contenuti dei piani di lottizzazione.

La domanda di autorizzazione redatta in carta da bollo, firmata da tutti i proprietari - o aventi titolo reale - interessati, o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco unitamente al progetto di lottizzazione

delle aree che si intendono utilizzare a scopo edificatorio tanto direttamente - con realizzazione delle costruzioni da parte dei richiedenti - quanto con la sola vendita a terzi di singoli lotti.

Il progetto dovrà essere allegato alla domanda in quadruplica copia. Esso dovrà essere redatto esclusivamente da architetti o ingegneri iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il progetto di lottizzazione, da sottoporre ai provvedimenti istruttori, deve essere corredato da quanto previsto dalla citata legge regionale n.23/78 ed in particolare:

- a - documento comprovante il diritto dell'avente titolo a richiedere l'approvazione della lottizzazione;
- b - estratto catastale - o eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione, nonché con tutte le indicazioni atte all'inequivocabile riconoscimento della località;
- c - planimetria dello stato di fatto almento in scala 1/500 della zona interessata dal piano di lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello, ad equidistanza massima di metri lineari 2.00 e dei caposaldi di riferimento; delle presenze naturalistiche ed ambientali (fabbricati esistenti, alberature, ecc.); nonché degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- d - stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente al programma pluriennale in atto;
- e - progetto plani-volumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- f - progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, con particolare riferimento alla rete viaria automobilistica e pedonale; (assi stradali; raggi di curvatura; dettaglio dei cigli dei marciapiedi; delle pavimentazioni stradali; dell'illuminazione;
- g - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione della loro destinazione;

- h - almeno due profili regolatori, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- i - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- l - planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- m - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione;

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

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

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

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

l)-Relazione economica relativa alle opere di urbanizzazione primaria;

n - studi geologici e tecnici redatti secondo quanto previsto dalla legge regionale n.40/82.

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

INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Quando al termine del periodo concesso per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto della restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (o di aventi titolo), ovvero - questi- per

l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona per la quale è prevista la lottizzazione convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione può anche essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari - o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma a presentare entro il termine di mesi quattro dalla notifica dell'invito il progetto di lottizzazione e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere di ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione - così redatto ed approvato a norma di legge, con l'invito agli stessi a dichiarare nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio, viene trasmesso ai proprietari dell'area.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

E - SVINCOLO DELLA CAUZIONE

I proprietari di aree o zone nelle quali è in atto una lottizzazione convenzionata possono richiedere al Sindaco lo svincolo del 50% della cauzione versata a garanzia delle opere di urbanizzazione a seguito di collaudo favorevole su almeno il 75% delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante 50% potrà essere svincolato dopo il collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.

La richiesta di svincolo, redatta in carta da bollo, va indirizzata al Sindaco.

Il collaudo in corso d'opera viene effettuato a cura del Comune ed a spese del lottizzante; il collaudo finale, invece, viene effettuato a spese del Comune e deve avvenire entro novanta giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione.

C A P O V

NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI

ART.20 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINARE CATEGORIE DI LOCALI

La tabella relativa alle categorie d'uso degli ambienti - riportata nel seguente art.21 - impone che:

- a - i locali sotterranei o seminterrati non possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B, nonche' agli usi indicati dalla categoria F quando debbano risultare complementari a locali delle stesse categorie A e B;
- b - i locali seminterrati, pero' possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie B e C, (nonche' alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto ai locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - 1° - l'altezza minima del locale deve essere di m.3,00 di cui non piu' di m.2,00 possono essere compresi nella parte interrata;
 - 2° - le finestre - idoneamente dimensionate - devono aprirsi a non meno di cm.15 dal piano del marciapiede o, ove questo manchi, dal piano di campagna definito con la sistemazione esterna.
Oltre alle predette prescrizioni devono essere applicate le altre norme generali previste dal presente regolamento;
- c - per locali gia' esistenti, completamente interrati - o anche seminterrati ma privi di aerazione e di illuminazione naturale - possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C - D - E (nonche' alla categoria F, se in funzione complementare rispetto a locali di categoria C e D), a giudizio della Commissione Edilizia previo nulla-osta del medico designato dell'USL, sempre che risultino efficacemente assicurate sia l'aerazione che l'illuminazione artificiale;
- d - i locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A - D - C - B, ma si richiede - con questi - l'interposizione di locali della categoria E;
- e - le pareti che separano locali adibiti ad uso non compatibile, devono avere spessore non inferiore a cm.12,

e la loro superficie, all'interno dei locali di categoria F, deve essere rivestita - almeno fino all'altezza di m. 1.60 dal pavimento - con materiale impermeabile e lavabile;

- f - il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottostrato impermeabile, e deve essere dotato di bocchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso;
- g - le abitazioni (appartamenti) con piu' di 6 locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F; per ambienti di altro tipo, deve essere previsto almeno un locale di categoria F per ogni 20 persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i suddetti locali di categoria F sono complementari;
- h - i locali di cui alla categoria G non devono essere, in nessun caso, comunicanti con locali di cui alle categorie A - B - C - D ed alle categorie E ed F (quando non complementari), inoltre le pareti di separazione fra locali di categorie G e locali delle categorie A - B - C - D - F eventualmente contigui, debbono avere caratteristiche di impermeabilita' e di resistenza al fuoco;
- i - i pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scoli che immettono in pozzetti - anch'essi impermeabili - di almeno cm.15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aerazione diretta dall'esterno, deve essere assicurata su due pareti del locale stesso;
- l - in particolare, tra i locali di cui alla categoria G, quelli destinati all'allevamento o al ricovero di bovini ed equini, devono avere l'altezza utile interna di almeno m.3.00 e cubatura di almeno mc.15,00 per ogni capo di bestiame.

Le suddette norme non sono sostitutive di altre eventualmente prescritte da regolamenti nazionali e provinciali, ma le integrano; esse si applicano agli edifici di nuova costruzione o riadattati ed a quelli per i quali debba essere autorizzato il cambiamento della destinazione d'uso.

ART.21 - TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI

Categoria "A" - stanze di abitazione; cucine domestiche;

"B" - lavanderie; office; cucine per attrezzature ricettive e comunita'; disimpegni;

- " "C" - locali per attività commerciali e direzionali aperti alla frequenza del pubblico; locali per lo spettacolo; locali per il culto;
- " "D" - locali per le attività produttive e laboratori;
- " "E" - depositi; magazzini; autorimesse;
- " "F" - servizi igienici familiari e collettivi di ogni genere;
- " "G" - locali per impianti tecnici; locali per attrezzature e pertinenze agricole.

**ART.22 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI SECONDO DESTINAZIONE
 VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZE DEGLI
 AMBIENTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEI RIATTAMENTI**

I valori minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, sono quelli stabiliti nel D.M. 5-7-1975, in particolare:

- a - altezza minima dei vani abitabili m.2.70 - riducibile a m.2.40 per corridoi, disimpegni e bagni - (a quota superiori a m. 1000 s.l.m., l'altezza minima è stabilita in m.2.60;
- b - superficie netta abitabile : almeno mq. 14/ab. per i primi quattro abitanti, e almeno mq. 10/ab. per ciascuno dei successivi;
- c - stanze da letto con superficie di almeno mq.9 per una persona, ed almeno mq. 14 per due persone;
- d - ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno di almeno mq. 14.00;
- e - superficie di un alloggio monostanza per una persona, compresi i servizi, di almeno mq.36 utili; per due persone, di almeno mq. 38 utili;
- f - le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.

ART.23 - CORTILI E SPAZI INTERNI

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:

1 - ampio cortile con area libera davanti ad ogni

- finestra o balcone deve essere di almeno m.20
- b - cortile : in esso, la normale libera davanti ad ogni
----- finestra o balcone deve essere compresa tra
m.10.00 e m.20.00 e la superficie del suo
pavimento deve essere superiore a 1/5 di quella
delle pareti verticali che lo circondano;
- c - patio : esso e' ammesso in edifici ad un solo piano - o
----- all'ultimo piano di un edificio multipiano - con
normali libere, davanti ad ogni apertura,
superiore a m.6.00 e pareti circostanti di
altezza non superiori a m.4.50;
- d - chiostrina: la sua superficie minima deve essere superiore
----- ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con
normali libere, rispetto a queste, non inferiori
a m.4.00.

ART.24 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti all'art.23 come ampio cortile o patio possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono.

Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali. L'uso di parcheggio, nel cortile, e' consentito previo nulla-osta dell'Autorita' Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. I muri di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m.2.80.

Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali. Le pareti perimetrali alle chiostrine non potranno presentare ne' sporgenze, ne' rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART.25 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle finestre che si aprono direttamente all'aria

libera non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del locale.

Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non inferiore a mq.1.60, riducibili a mq.0.72 per i W.C. e le cucine.

ART.26 - POZZI DI LUCE

Si fa assoluto divieto, nelle nuove costruzioni di realizzare pozzi di luce.

Il suddetto divieto è originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio.

ART.27 - SCALE ED ACCESSIBILITA'

Le scale comuni, negli edifici di abitazione, saranno costituite - in genere - da rampe rettilinee (non escluse però altre soluzioni valide) e saranno contenute in vani coperti e chiusi.

Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna. Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purché ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile minima di cm.110 e ringhiere o parapetti, dell'altezza minima di cm.90. Per le rampe di scale interne, come nelle case duplex, è consentita una larghezza minima di cm.90.

Per le case multipiani, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm.120; quella dei pianerottoli di arrivo sarà di almeno cm.130. -

In ogni caso, le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm.17,5, elevabile a cm.18,5 per le case duplex.

In ogni edificio una scala non potrà servire più di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento per piano.

La progettazione degli edifici dovrà adeguarsi alle norme della legge n.13 del 9/01/1989 relativa al superamento delle barriere architettoniche.

C A P O VI

CRITERI SU I RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE

ART.28 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le facciate delle case, e degli edifici in genere, prospicienti vie o spazi pubblici - o, comunque, da questi visibili - dovranno, con speciale riguardo alle condizioni ambientali, corrispondere alle esigenze del decoro urbano, tanto per cio' che afferisce alla corretta armonia delle linee architettoniche e delle tipologie edilizie, quanto ai materiali da impiegarsi ed alla tonalita' dei colori da usare.

ART.29 - SOVRASTRUTTURE

In generale, le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensore, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di inviluppo unitario, che si presentino tali anche alla visione dell'altro.

ART.30 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del Piano Generale per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici - o comunque, dai collegamenti verticali - al servizio dell'edificio.

L'altezza dei volumi tecnici non puo' essere superiore di m.2.70 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani normalmente abitabili e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

In ogni caso, le coperture, ed i volumi tecnici di queste sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessita' di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali.

ART.31 - CONDUTTURE DI SCARICO

Sia nei fabbricati di nuova costruzione, che in quelli restaurati o ristrutturati, non e' consentito disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private, condutture di scarico - di qualsiasi tipo esse siano - ad eccezione di quella per il convogliamento o lo smaltimento delle acque pluviali.

ART.32 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

La costruzione di corpi in aggetto, aperti o chiusi, rispetto al filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per un piano che per tutta l'altezza del fabbricato, e' ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore o uguale a m.10.00.

Tutte le sporgenze - siano esse balconi aperti o chiusi, - decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale.

- a - fino alla quota di m.0.80 nessuna sporgenza;
- b - dalla quota di m.0.80 alla quota di m.3.00 sono ammesse sporgenze massime di m.0.10 (davanzali, imbottiti, profilature);
- c - dalla quota di m.3.00 a quella di m.6.00 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m.0.10 come nel precedente comma b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso e, comunque non superiori a m. 1.20;
- d - nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - e' imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente e a condizione che vengano rispettate le distanze tra pareti finestrate nell'ipotesi di edifici che abbiano pareti, appartenenti allo stesso immobile, che si fronteggino per oltre m.12.

ART.33 - COPERTURE A TETTO

Le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

- impermeabilizzazione con isotegole 30%
- coppi e canali 40%
- tegole piane e coppi e tegole composte 35%
- tegole piane tipo marsigliesi e simili 35%
- lastre continue in lamiera grecata e simili 5%
- materiali nuovi: avranno pendenze minime ammissibili come da caratteristiche tecnologiche o di brevetto sufficientemente documentate.

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere portati tutti all'esterno o nei cortili o ampi cortili (art.39 lett.a-b).

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle ed altri materiali analoghi. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino a botola stagna comunicante con il vano scala.

ART.34 - RECINZIONI E ZOCCOLATURE

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a - che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b - che l'altezza salvo diverse e motivate prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;
- c - quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione non deve essere tale - di norma - da impedire la vista del giardino dagli spazi pubblici antistanti;
- d - i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti

dei percorsi stessi costeggiati;

e - le tipologie ammesse per le recinzioni sono le seguenti:

1) siepi sempreverdi nascenti dal terreno o da vasca di contenimento alta non piu' di cm.60 fuori terra;

2) ringhiere metalliche od altro materiale decorso (con esclusione di reti) infisse al suolo o in basamento alto non piu' di 60 cm. fuori terra.

Le eventuali recinzioni tra fondi privati, nel congiungersi con le recinzioni su strade e piazze, devono raccordarsi alla massima altezza consentita per queste ultime, con andamento lineare inclinato di 45° sull'orizzonte.

Quando esiste un allineamento di fatto, la recinzione va allineata a quelle preesistenti, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quote inferiori, con dislivelli maggiori di m.0.50.

Le murature e le pareti, sulle facce adiacenti spazi pubblici a partire dal suolo e per una altezza minima di m.1.00 devono essere rivestiti con materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulitura e manutenzione.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia puo' prescrivere, per particolari casi, che l'altezza di tale rivestimento sia maggiorata fino a m.1.80.

ART.35 - INFERRIATE, LAMPADIE, TENDE, VETRINE, INSEGNE

E' vietato collocare all'esterno dei fabbricati, ad altezza minore di m.3.00 dal suolo pubblico, inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane od imposte oltre il limite delle aperture. Potra' essere concesso il collocamento di inferriate fisse interne al vano luce ad altezza non minore di m.2.20 dal suolo pubblico.

Ai privati e' fatto divieto di collocare lampioni fissi, sulle facciate prospicienti vie e piazze, ad altezza inferiore a m.4.00 dal suolo.

Sotto i portici, l'altezza minima delle lampade, fisse o mobili, e' ridotta a m.2.20 dal suolo.

In ogni caso, la sporgenza del braccio delle lampade non puo' eccedere m.1.00 dal filo di muro.

Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m.2.20 dal suolo ed una sporgenza dal muro non superiore a m.1.20.

Qualora la sede stradale non sia dotata di idoneo marciapiede, l'applicazione delle suddette tende ai negozi e' assolutamente vietata.

Le vetrine, i prospetti, le decorazioni fisse e mobili, le insegne dei negozi non potranno sporgere dal muro piu' di 20 cm. nelle strade dotate di marciapiede e 35 cm. sotto portici. E' in-

facolta' del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ridurre ulteriormente tutte le sporgenze di cui sopra, ed anche di evitare la collocazione di quanto sopra qualora le esigenze della circolazione, della pubblica incolumita', la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dei negozi dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda le iscrizioni, le figure, gli emblemi ecc., in esse rappresentate.

ART.36 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono riparare e restaurare, devono - particolarmente nella parte prospiciente vie e spazi pubblici, o da questi visibile - essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta prospicienti vie e spazi pubblici dovranno avere una conveniente copertina allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumita' pubblica ed all'estetica. Il piano di copertina dovra' essere inclinato verso l'interno della proprieta' per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

Le facciate degli edifici visibili dai luoghi pubblici e da questi separati da eventuale intercapedine, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti su vie e spazi pubblici stessi.

ART.37 - COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona, o che offendano la vista e producano oscurita'.

Se un edificio appartiene a piu' proprietari, la tintatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprieta'.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ha facolta' di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonche' dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento. A tale scopo il Sindaco fara' notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

ART. 38 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE

Nelle zone omogenee A e negli ambiti tutelati ai sensi della L. 29-6-1939 n.1497 le concessioni occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciate solo ove si riscontri, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione Edilizia, l'inesistenza di rischio per l'alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento e' progettato.

Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all'art.6 sono i seguenti:

- Foto a colori in numero non inferiore a sei (6) illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se ineditato) o l'attuale stato dell'edificio esistente da sottoporre ad intervento ed i rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;
- planimetria quotata con il riporto a) delle coperture degli edifici esistenti entro un raggio di m.100 minimo distinte per tecnologia, tipologia, finiture, con indicazione delle falde e delle pendenze, nonche' del colore degli elementi di finitura; b) delle pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici e privati entro un raggio di m.100 minimo;
- prospetti delle cortine edilizie esistenti al contorno dell'edificio del lotto nella scala non minore ad 1/200, con indicazione di tutte le membrature architettoniche, del tipo e del materiale degli infissi, della muratura, degli intonaci e delle coloriture esistenti; nonche' delle alberature distinte per specie;
- relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate.

L'Amministrazione puo' richiedere la compilazione obbligatoria di appositi questionari e schede, presposte a sua cura.

ART. 39 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, puo' ordinare la demolizione, o la rimozione, di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastanti quali: gradini, scale, sedili esterni, paracarri, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, imposte di porte e finestre (a piano terra) apribili all'esterno, ecc..

Quando tali opere siano state costruite abusivamente, il Sindaco puo' ordinarne la demolizione - o la rimozione - in qualsiasi momento e senza limitazione alcuna.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine di legge vigenti all'epoca della loro esecuzione, il

Sindaco potrà ordinarne la demolizione - o la rimozione - ove sussistano particolari ragioni di interesse pubblico.

ART.40 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta nella quale deve essere specificato l'impegno del privato a provvedere in proprio alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature, della illuminazione della strada stessa secondo criteri e modalità tecniche stabilite di comune accordo con il Comune, e comunque da eseguire secondo i canoni della buona tecnica. Qualora su uno spazio pubblico si deve procedere ad aprire passaggi carrai i relativi cancelli di accesso dovranno essere arretrati di almeno m.1.50 dal filo dello spazio pubblico stesso. L'apertura di tali cancelli non può avvenire verso l'esterno. Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si obbliga di arretrare l'inizio della rampa di almeno m.2 dal cancello. La rampa, inoltre, deve avere pendenza inferiore al 20%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno m.10.00 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

ART.41 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione civica e provvede alla disposizione delle relative targhe che saranno poste in alto, a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a mantenerla in buono stato, nel posto ove è stata collocata.

In caso di demolizione del fabbricato, o di soppressione di porte esterne il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe al Comune.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il concessionario deve richiedere al Comune i numeri da applicare agli accessi degli stessi.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi destinati ad abitazioni o ad attività di qualsiasi genere (che non siano provvisti di portineria) devono essere dotati di cassette per la corrispondenza direttamente accessibile da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi, destinati ad abitazione o ad attività di qualsiasi genere, dovranno essere dotati di un ambiente, direttamente accessibile dallo spazio pubblico, per il deposito e la raccolta dei recipienti contenenti i rifiuti solidi.

ART. 42 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facolta' di applicare e fa applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, prospicienti spazi pubblici e privati le indicazioni di apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, o chi per essi, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che adotteranno, nel piu'breve tempo possibile, i provvedimenti del caso, senza che i proprietari debbano sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che questa fosse necessaria per migliorare l'edificio stesso.

L'apposizione di quanto indicato al 1° comma del presente articolo sara' eseguita sempre a spese del Comune - dei concessionari dei pubblici servizi - e non dovra' arrecare danno agli edifici, ne' guasti al decoro degli stessi.

C A P O VII

NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE

ART. 43 - COPERTURE A TERRAZZO

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine o con controsoffittatura interna, dovra' presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1,3$.

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura dovra' essere realizzata con doppia stratificazione di elastomero bituminoso armato, o con altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Durante l'esecuzione dei lavori, dovra' essere posta particolare cura al fine di evitare la possibilita' di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolar modo lungo i parapetti, attorno ai torrini sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando la inadempienza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilita' di dilatazione termica.

Saranno, del pari, impermeabilizzati e muniti di scarichi

per le acque i pavimenti dei locali adibiti a depositi idrici ed a lavatoi.

Le pendenze del manto impermeabilizzante di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di coperture a terrazzo praticabile.

Qualora la pavimentazione dovra' essere realizzata a lastronato, si impieghera' cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati, a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti, tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle coperture a terrazzo, anche in assenza di parapetto pieno, sara' continuata - verso l'esterno - da un risalto di cemento solidale con il sottostante solaio, regolarmente impermeabilizzato con risvolto e provvisto di adeguato solino e copertina.

Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avra' una altezza almeno di cm.25.

ART.44 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Lo smaltimento delle acque piovane sara' sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o all'interno di cortili e degli ampi cortili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sara' esterna ed infissa; sara' - inoltre - realizzata in lamiera zincata o in resina sintetica (cloruro di polivinile), in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici. Sono ammesse grondaie rivestite internamente ricavate nello spessore delle opere in calcestruzzo armato.

Nel caso di copertura a terrazzo, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze, verso i bocchettoni di raccordo alle pluviali.

Esse saranno realizzate con tubi verticali (a sezione circolare o quadrata) fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta o, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo verticale (pluviale), per cui ne derivi uno sconcio per l'edificio, o un grande incomodo per i passanti, il proprietario dovra' rimediare entro il piu' breve tempo possibile, anche se con carattere di provvisorieta'. La stabile e definitiva riparazione dovra' essere eseguita con grande sollecitudine.

Qualora il proprietario non dimostri la necessaria diligenza e tempestivita' ad ovviare all'inconveniente, il Sindaco ha facolta' di diffidarlo - con notifica ad eseguire la riparazione in modo definitivo entro un determinato tempo.

ART.45 - RINGHIERE

Le ringhiere, di qualunque tipo, dovranno avere altezza minima di m.1.05 da misurarsi in corrispondenza della quota del pavimento. Gli elementi formanti la ringhiera dovranno presentare adeguati requisiti di stabilita', sicurezza e robustezza e, se in ferro, dovranno risultare di peso non inferiore a Kg.16/mq. Tale peso potra' essere inferiore fermo restando i requisiti di cui sopra solo nel caso di adozione di profilati scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovra' distare dal pavimento non meno di cm.5 e non piu' di cm.8.

Nel caso di ringhiere poste a giorno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovra' essere compresa tra 3 o 5 cm.

ART.46 - BALCONI - PENSILINE - AGGETTI

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno muniti di gocciolatoi su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere sempre protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sara' risolto in modo da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti nei punti di attacco delle pareti. Il piano di calpestio dei balconi dovra' risultare sottoposto di almeno cm.3 rispetto alla quota del pavimento dell'ambiente interno servito dallo stesso balcone.

ART.47 - PARAPETTI DI FINESTRE

Salvo casi speciali dettati da esigenze compositive architettoniche e - comunque - con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza compresa tra cm.90 e cm.105.

Essi saranno costituiti almeno da una parete esterna ed una parete interna in laterizi forati, con interposta camera d'aria.

ART.48 - SOLEGGIAMENTO

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritte particolari norme. E' preferibile, tuttavia, che gli stessi vengano orientati secondo l'asse elioterminico.

Per quanto riguarda l'esposizione dei singoli alloggi, invece, e' necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri

ambienti siano ridotte al minimo indispensabile le superfici perpetuamente in ombra.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con piu' di due alloggi per piano.

ART.49 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA

I piani destinati ad abitazione saranno sempre su solaio distaccato dal suolo. Lo spazio tra solaio e terreno dovra' essere opportunamente aereato con griglie di adeguate dimensioni. L'uso dei vespai, invece, e' consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purché ne sia garantita la difesa dalle infiltrazioni di acqua e di umidita'.

ART.50 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Non e' permesso il gettito di fondazioni di nuovi edifici in un terreno gia' adibito a deposito di immondizie, letame, ed altro materiale pudrito ed insalubre, se prima - in tale terreno - non vengano ripristinate condizioni igieniche perfette.

Se il suolo sul quale debbono insistere le fondazioni di un edificio sia particolarmente umido - per i movimenti della falda sotterranea - esposto a possibili invasioni di acqua, esso dovra' essere sufficientemente drenato con idoneo materiale. In ogni caso, per i muri di fondazione dovranno essere impiegati materiali idrofughi; i muri interrati, infine, dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili, con opportune opere di drenaggio o con idonei intercapedini.

ART.51 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'-MATERIALI IGROSCOPICI

Nella realizzazione degli edifici devono essere, per le diverse strutture o parti di esse, assicurate sufficienti condizioni di isolamento e protezione dall'umidita', ed in particolare:

- i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione - per strati - di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore;

- i piani terranei che poggiano direttamente sul piano di campagna debbono essere isolati mediante vespai di almeno ca.50 di altezza muniti di cunicoli di ventilazione, questi ultimi protetti - all'esterno - da rete metallica; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;

- nella costruzione di nuovi edifici, o nel riattamento di quelli esistenti, non si possono impiegare - nella realizzazione di vespai e rinterri - materiali provenienti dalla demolizione di vecchi pavimenti o di vecchi muri sinistrati, ne' materiali provenienti da luoghi malsani, ne' materiali che non siano ben puliti e che non abbiano sufficienti caratteristiche di igroscopicità;

- i locali cantinati e quelli interrati non solo debbono essere protetti - perimetralmente - da opportune opere di drenaggio, ma debbono essere isolate con adeguate opere di impermeabilizzazione;

- in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

ART.52 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adatto isolamento termico ed acustico.

Nelle coperture degli edifici l'isolamento termico - come già prescritto dall'art.43 1° comma - va opportunamente assicurato o mediante camera d'aria, o con la applicazione di idoneo materiale termo-isolante.

Relativamente all'isolamento acustico, invece, valgono le seguenti norme.

Il potere fono-isolante delle pareti esterne, delle pareti divisorie tra appartamenti, nonché di quelle fra appartamenti e locali di uso comune, deve essere tale da garantire un isolamento acustico medio non inferiore a 45 decibel, per frequenze comprese tra 100 e 3000 Hertz.

Per le pareti divisorie - tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere invece un isolamento acustico minimo di 30 decibel per frequenze come quelle anzidette.

I solai dovranno assicurare, sempre per le stesse frequenze, un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio non superiori a 70 decibel.

ART.53 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Si applicano le disposizioni della L. 13-7-1966 n.615 e successive modifiche ed integrazioni, ed il disposto del D.P.R. 22-12-1970 n.1391.

Gli edifici ed i locali chiusi adibiti ad attività produttive devono presentare adeguate caratteristiche planovolumetriche ed essere dotati di impianti ed attrezzature atte a limitare al massimo l'emissione nell'ambiente di lavoro di fumi, vapori, polveri, gas, radiazioni termiche ed esalazioni,

anche di sostanze tossiche, infettanti o comunque nocive.
I limiti massimi planovolumetrici degli ambienti di lavoro
sono i seguenti:

altezza netta non inferiore a m.3,00.

cubatura non inferiore a mc.12,00 per addetto;

superficie non inferiore a mq. 4,00 per addetto

da verificarsi in ogni locale adibito alle lavorazioni.

Tali disposizioni si applicano alle aziende che impiegano
piu' di 5 addetti.

ART.54 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non puo' essere
dichiarato abitabile, ne' puo' essere materialmente occupato in
tutto o in parte, se non e' provvisto di acqua potabile in misura
proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessita'
personali e domestiche delle persone che dovranno risiedervi.

Ogni alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione, deve
avere un acquaio separato dai servizi igienici.

Gli acquai, i gettatoi ed ogni altro apparecchio destinato
allo smaltimento di acque, devono avere lo scarico provvisto di
chiusura idraulica permanente.

L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve
essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario
dell'immobile, ai sensi della delibera 4-2-1977 del Consiglio dei
Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata
sul supplemento della G.U. del 21-2-1977.

ART.55 - SCARICO DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli
apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura
comunale (ove esista), tramite apposite canalizzazioni di ghisa
catramata, o in gres ceramico, o in materiale sintetico atto a
garantire impermeabilita', resistenza meccanica e resistenza
chimica.

Nel caso non esista la fognatura urbana, e' fatto obbligo
di predisporre fosse biologiche di idonea capacita', non
perdenti, da espurgare periodicamente, e con caratteristiche
rispondenti alla normativa nazionale vigente in materia.

Le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a
perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in
corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne
contenga piu' di uno.

Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo
da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica, a sifone ispezionabile, deve

ere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le
ature di raccolta provenienti dall'edificio da allacciare, sia
lo smaltimento delle acque usate nell'edificio stesso, che
le acque piovane.

Sia i tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai,
i condotti principali della rete di fognatura interna agli
edifici, devono essere prolungati fin sopra la copertura degli
edifici stessi.

Per tale scopo non e' ammesso utilizzare le condutture
verticali adibite allo smaltimento delle acque piovane.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere
realizzata con gli acciorgimenti tecnici necessari (ventilazione
secondaria ed altro) ad evitare che si verifichi il risucchio
verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e che
costituisce, appunto, l'elemento di chiusura idraulica
dell'apparecchio.

ART. 56 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli
edifici e, comunque, fino alla confluenza nella fognatura
comunale devono essere costituite da tubi di ghisa catramata.
Sono altresì consentiti tubi in materiale sintetico, di tipo
pesante, propri per fecali e tubi di gres ceramico, per linee di
fogna verticale e non. Dette canalizzazioni vanno eseguite con
grande cura ed a perfetta regola d'arte.

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere
a perfetta tenuta, specialmente nei tratti non verticali. I
serratappi devono interessare in più punti la resistenza del
collare.

Nei locali interrati le tubazioni devono essere mantenute
se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso
contrario, esse devono essere collocate in apposita incassatura e
facilmente ispezionabili.

Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di
rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale,
nonché i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque
piovane, devono essere provviste di chiusura idraulica
ispezionabile a sifone, con l'immersione non minore di cm.3.

Le colonne raccoglienti unicamente carichi di acquai e di
bagni possono avere un unico sifone al piede.

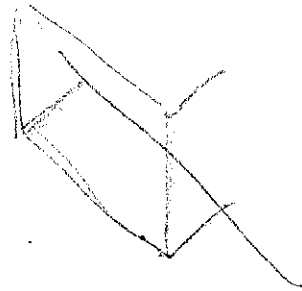
I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile,
devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone
intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai,
nonché le condutture principali della fogna interna devono
essere dotati di esalatori dello stesso diametro fin sopra la
copertura.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica
deve avere l'imbocco ad un livello inferiore al piano stradale.

Tutti i progetti relativi ad impianti di fognatura, o a
questi attinenti, ancor prima di esser esaminati dalla
Commissione Edilizia devono essere sottoposti al preventivo esame

Ufficiale Sanitario del Comune.



57 - SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI

Gli abitanti negli edifici destinati agli usi di cui alle categorie A - B - C - D della tabella riportata all'art. 21 del presente regolamento, hanno l'obbligo di usare appositi recipienti - rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'Amministrazione - per la raccolta dei rifiuti solidi. Tali recipienti, per facilitarne il ritiro o lo svuotamento da parte degli addetti alla N.U., devono essere depositati in appositi ambienti, direttamente raggiungibili dall'esterno dell'edificio, situati a livello del piano stradale, con pavimento e pareti interne (fino all'altezza di m. 1.20) rivestite con materiale impermeabile e lavabile, possibilmente con spigoli arrotondati. Tutti questi ambienti, inoltre, saranno muniti di bocchettone di scarico a pavimento - a pavimento - per le acque di lavaggio. Possono anche essere costituiti da vasche o recipienti fissi dotati delle stesse caratteristiche di cui innanzi, di altezza utile minima di metri 1.20 e chiusi da coperchi lavabili metallici incernierati.

In questo caso vanno posti all'interno del suolo privato ma sul confine con area pubblica.

Qualora si volesse dotare gli edifici a più piani di canalizzazione per l'adduzione dei rifiuti solidi direttamente ai recipienti di raccolta sopradescritti tali canalizzazioni dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- a - sezione interna minima di cm.30 x 40, con spigoli arrotondati e superficie liscia;
- b - andamento verticale, con esclusione di gomiti e curve;
- c - dispositivo di immissione ai vari piani con chiusura ermetica;
- d - dispositivo di uscita, al piede della canalizzazione, atto ad assicurare il buon riempimento dei bidoni, senza dispersione dei rifiuti, nonché la facile rimozione dei bidoni stessi;
- e - prolungamento delle canalizzazioni al di sopra della copertura dell'edificio, ed applicazione all'estremità delle stesse di torrino a mitra.

Qualora l'edificio da servire sia del tipo monofamiliare, l'ambiente - deposito - di cui al 1° comma del presente articolo - può essere sostituito da apposito box in muratura, di dimensioni proporzionate all'edificio; esso può essere, eventualmente, ricavato anche nel muro di cinta, posto sempre a livello della strada e, comunque, accessibile dall'esterno per mezzo di idonea porticina metallica di chiusura.

Negli edifici di cui alla categoria G, facenti parte di aggregati rurali - e solo in mancanza del servizio di N.U. per lo svuotamento dei bidoni di raccolta - è ammessa la costruzione di

onezzai per la raccolta dei rifiuti solidi.

Essi, comunque, devono avere pavimento e pareti perimetrali impermeabili, con coperchio a chiusura ermetica, e devono distare almeno m.10,00 da tutti i locali di cui alle categorie A - B - C

D. I rifiuti ivi contenuti devono essere completamente rimossi e distrutti ogni settimana.

C A P O VIII

DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

ART.58 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare. A tale scopo, la scelta del terreno deve ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Nelle costruzioni rurali, il piano di calpestio dei locali a piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm.45 dal piano di campagna sottostante. Nei luoghi con notevoli caratteristiche di umidità o soggetti ad eventuali inondazioni, la quota del pavimento al piano terra sarà stabilita caso per caso.

ART.59 - MURATURE

E' fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m.3.00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m.2.00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti dei fabbricati rurali dovranno essere eseguiti con materiali poco permeabili e con laterizi ben cotti.

ART.60 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni abitazione deve essere dotata di almeno un servizio igienico principale e di uno complementare con lavatoio.

Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite - per una altezza di almeno m.1.60 - di materiale

impermeabile e lavabile.

I locali destinati ai servizi igienici salvo quanto disposto dal D.M. 5-7-1975 n.190, devono essere direttamente illuminati ed aereati per mezzo di una finestra di almeno mq.0.72 di superficie; essi, inoltre, non devono essere direttamente comunicanti con il locale destinato a cucina.

Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

ART.61 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale.

In mancanza della fognatura comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella L. 10-5-1975, n.319, e nell'allegato 4 del supplemento n.48 G.U. del Febbraio 1977.

ART.62 - POZZI NERI

Nel caso dovesse essere necessario l'adozione di pozzi neri, per la loro costruzione dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

- a - i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta da un fabbricato. Essi dovranno essere distaccati di almeno m.1.50 dai muri perimetrali degli edifici e convenientemente isolati da questi;
- b - dovranno distare almeno m.15.00 da qualunque pozzo, serbatoio o acquedotto;
- c - se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice o armato, lo spessore delle pareti e del fondo non potrà essere inferiore a cm.25,00 e la soletta di copertura non potrà avere spessore inferiore a cm.12,00;
- d - se la costruzione delle pareti viene realizzata in muratura, questa dovrà avere lo spessore di almeno cm.40.00 e sul fondo dovrà essere realizzata una massicciata in pietrame grezzo dello spessore di cm.45.00. Tutta la superficie interna dovrà essere rivestita con intonaco di cemento liscio in modo da assicurarne la più completa impermeabilità;
- e - la forma dei pozzi neri sarà a pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare; in ogni caso essa dovrà avere il fondo a bacino;

- f - dovranno essere muniti di bocca a doppio chiusino, con interposto strato di argilla che impedisca la fuori uscita esalazione e non ne renda difficile lo svuotamento;
- g - la loro capacita' deve essere proporzionata all'edificio da servire ed al numero delle persone che in questo dovranno abitare. In ogni caso, essi non potranno avere una profondita' superiore a m. 4.00 dal piano di campagna e dovranno essere dotati di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

ART.63 - POZZI - VASCHE - CISTERNE

E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m.10.00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m.10.00 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m.20.00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilita' di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondita'. La profondita' dei pozzi sara' spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico. Da essi, l'acqua dovra' essere attinta esclusivamente a mezzo pompe. All'esterno della torretta, il terreno dovra' essere idoneamente impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.

Ad ogni modo, sono sempre da preferirsi i pozzi del tipo artesiano.

ART.64- STALLE - SCUDERIE - RICOVERI PER ANIMALI

Sia nelle nuove costruzioni che nei riattamenti, i locali (di cui alla destinazione d'uso in titolo) dovranno essere intonacati in cemento liscio - o rivestiti con materiale impermeabile - fino a m.2.00 di altezza dal pavimento; la restante parte delle pareti, invece, dovra' essere intonacata a calce.

Detti Locali dovranno avere il solaio di copertura impermeabilizzato, e dovranno essere dotati di canne di ventilazione.

Il pavimento sara' eseguito con idoneo materiale impermeabile e munito di opportuni scoli con chiusini sifonici a

chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a m.10.00 in linea orizzontale.

Gli stessi dovranno essere situati almeno a m.10.00 di distanza da pozzi o sorgenti di acqua potabile, nonché da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande.

Stalle, ovili, porcili e pollai saranno situati ad almeno 15.00 m. dagli edifici di abitazione. Qualora essi siano ubicati nello stesso corpo di fabbrica delle abitazioni, ne' potranno essere utilizzati, come abitazione permanente, i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia stato perfettamente impermeabilizzato.

ART.65 - AMBIENTI ABITABILI

Anche nelle costruzioni rurali, i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m.2.70 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di mc.25.00 per persona.

Tutti gli ambienti devono essere dotati di finestre che si aprono direttamente verso l'esterno.

Quando la finestra e' unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la sua superficie non deve essere inferiore a mq.1.60, riducibili a mq. 0.72 per i W.C. e le cucine.

Le pareti dei vani abitabili debbono avere intonaco liscio, di tipo civile, ed essere dipinte almeno a calce.

Nel caso di utilizzazione di costruzioni rurali per attivita' agri-turistiche, dovra' aversi rapporto minimo posti letto-servizi igienici (con dotazione composta da vaso, lavandino, doccia) non superiore a 5 (cinque).

C A P O IX

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.66 - RECINZIONE DEI CANTIERI

Prima di dare inizio a lavori edili, sia per la costruzione di un nuovo fabbricato, sia per il riattamento ed il restauro di un fabbricato esistente quanto l'opera sia prospiciente a spazi pubblici, il proprietario - se i lavori vengono condotti in economia - o l'imprenditore - nel caso di lavori in appalto - deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere. Tale

recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o con altro tipo di materiale di aspetto decoroso.

Per procedere alla recinzione del cantiere, deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, allegando alla domanda idonea documentazione relativa:

- a - all'indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b - all'altezza della recinzione ed ai materiali che saranno usati per la sua realizzazione;
- c - al periodo di tempo per il quale è richiesta la recinzione.

Inoltre, l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- 1 - i serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- 2 - tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie debbono essere collocati all'interno del recinto;
- 3 - le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse;
- 4 - ad ogni angolo della recinzione deve essere apposto un segnale luminoso da mantenere acceso, a cura e spese del proprietario - o dell'imprenditore -, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Il proprietario - o l'imprenditore, potrà essere dispensato dal dover fare lo steccato solo se questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via; in questo caso, però, dovranno essere eseguiti i ponteggi in modo da assicurare convenientemente l'incolumità dei passanti con l'uso di idonei stuoili.

ART.67 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

È fatto divieto a chiunque di occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco, corredata della documentazione relativa al caso proposto.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno precisate a seconda dei casi, rilascia l'autorizzazione dietro la

sponsione della relativa tassa, se dovuta, stabilendo la
a dell'occupazione e determinando le modalita' di uso della
ficie occupanda.

La durata massima della concessione e' stabilita in mesi
essa, pero', potra' essere rinnovata dal Sindaco in seguito
ova motivata domanda dell'interessato.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le
vazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve
diatamente sgomberare la superficie occupata e ripristinare
tato originario.

68 - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi
essari di servizio ai lavori, debbono essere collocati a
retta regola d'arte e con gli opportuni sistemi di protezione
la pubblica incolumita'.

Essi debbono essere eseguiti conformemente alle
scrizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli
fortuni.

I ponteggi a sbalzo e, comunque, su suolo pubblico, nonche'
armature di ponteggi particolari, debbono essere
preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 69 - DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito
dei materiali di risulta sono disciplinati dalle seguenti norme:

- demolizioni: le demolizioni di strutture edilizie debbono
----- essere eseguite con la massima cautela,
adoperando tutti i mezzi necessari per
garantire la pubblica incolumita' ed il
pubblico transito;

- scavi: i lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando
----- tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad
impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia
direttamente, nonche' rovine e frane agli immobili,
ed ai terreni vicini e circostanti. Le pareti degli
scavi debbono essere tenute con puntellature, con
rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione
scarpata, adeguata alla natura del terreno;

- trasporto e deposito dei materiali di risulta:

il materiale di risulta da demolizioni o scavi, deve
essere direttamente inviato agli scarichi pubblici
appositi mezzi. La localizzazione dello scarico di
tale materiale deve essere richiesta all'Ufficio
Tecnico Comunale che, previo parere dell'Ufficiale
Sanitario, ne da' precisa indicazione.

ART.70 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie o di scavi dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, deve esserne fatta immediata comunicazione al Sindaco il quale a sua volta, dovrà disporre la sospensione dei lavori ed ordinare i provvedimenti necessari per la conservazione e la protezione dei reperti, avvertendo - nello stesso tempo - le Autorità competenti in materia (Soprintendenza ai Monumenti, Soprintendenza archeologica ecc.) perché esplichino le indagini del caso.

La sospensione dei lavori disposta dal Sindaco avrà la durata minima compatibile con il tempo necessario per le operazioni di sopralluogo di rilevazione, di accertamento ed, eventualmente di rimozione e recupero dei reperti da parte delle competenti Autorità.

Analoga segnalazione al Sindaco va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

ART.71 - CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, l'impresa costruttrice - o il proprietario - è tenuto a riconsegnare, completamente sgombra e, a sua cura e spese, ripristinata nello stato originario, l'area pubblica racchiusa dalla recinzione - o provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori.

Le opere di ripristino della sede stradale, o di altri beni pubblici, che siano stati danneggiati durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico dell'impresa costruttrice, in caso di lavori eseguiti in economia sono a carico del proprietario; esse, in ogni caso, saranno eseguite secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora i suddetti aventi causa non provvederanno ad eseguire tempestivamente le opere di ripristino, le stesse, saranno eseguite dall'Amministrazione Comunale in danno dell'impresa o del proprietario.

C A P O X

NORMATIVA URBANISTICA

ART.72 - VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attivita' edilizia e della destinazione di uso ammissibile negli immobili, l'intero territorio e' stato suddiviso in zone omogenee regolate da apposita normativa specifica, in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento Edilizio. Tale normativa, contenuta negli articoli relativi e/o nella tabella allegata consta degli indici e dei parametri e delle norme generali e particolari; forma parte integrante del regolamento edilizio e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

ART.73 - SUPERFICIE TERRITORIALE

E' data dalla superficie totale della zona destinata all'edificazione, comprensiva di ogni tipo di area privata e pubblica che viene definita in sede di piano attuativo ma con esclusione dei seguenti elementi:

- specchi e corsi d'acqua;
- linee e parchi ferroviari;
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
 - a - strada primaria;
 - b - asse di scorrimento.
- aree pubbliche aventi funzioni di servizio generali o interzonali.

ART.74 - SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE

E' data dalla somma delle superfici dei lotti edificabili non destinati ad una funzione pubblica, e cioe' dalla superficie territoriale con deduzione di tutte le aree pubbliche o destinate al pubblico uso di qualsiasi genere definite in sede di piano attuativo nella misura prevista per le singole zone omogenee da destinare per gli standards.

L'elemento su cui si applicano: il rapporto di copertura, la densita' fondiaria, l'indice di utilizzazione fondiaria, e' dato dalla superficie del singolo lotto edificatorio al netto di ogni area comunque destinata al pubblico uso.

ART.75 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilita' territoriale, o densita' territoriale, e' data dal rapporto tra il volume di tutte le costruzioni non pubbliche-esistenti e di progetto- e la superficie complessiva delle relative zone, come definita all'art.73.

Tale indice si applica, in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate.

ART.76 - DENSITA' FONDIARIA

La densita' fondiaria - o indice di fabbricabilita' fondiaria - e' data dal rapporto tra il volume degli edifici esistenti o di progetto e la superficie fondiaria di pertinenza delle costruzioni, cosi' come definita nel precedente articolo 74.

ART.77 - RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso e' dato dal rapporto numerico fra l'area coperta dal fabbricato e la superficie edificabile del lotto (superficie fondiaria).

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi, i porticati, le tettoie e le verande.

Puo' essere definito, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, un rapporto di copertura territoriale, dato dal rapporto numerico tra la somma delle superfici coperte di tutti gli edifici costruibili, sia pubblici che privati, e la superficie territoriale.

ART.78 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

L'indice di utilizzazione territoriale e' dato dal rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva di tutti i piani degli edifici privati in una zona di insediamento espressa in metri quadrati e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in metri quadrati, ed intesa come nell'art.73.

ART.79 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO

L'indice di utilizzazione fondiario e' il rapporto numerico fra la superficie utile lorda - espressa in metri quadrati - di tutti i piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'essa espressa in metri quadrati.

ART.80 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di uso o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o per quell'edificio.

Si dice "principale" la destinazione d'uso qualificante; si dicono "complementari, accessorie o secondarie" quelle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso "principale". Si dicono, infine, "eventuali, o annesse" quelle funzioni non principali che, pur non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione d'uso principale e sono pertanto, consentite a norma degli strumenti urbanistici.

ART.81 - CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito:

- a - altezza media degli edifici;
- b - superficie coperta degli edifici;
- c - superficie utile;
- d - superficie netta;
- e - volume degli edifici;
- f - distanze fra edifici;
- g - ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio;
- h - volumi interni;
- i - ampiezza degli ambienti;
- l - altezza degli ambienti;
- m - superficie illuminante;
- n - superficie ventilante;
- o - lunghezza massima dei prospetti;
- p - numero dei piani

a - L'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso.

b - La superficie coperta di un edificio e' l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale.

Si considerano - a tutti gli effetti - interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno, nonche' logge e verande chiuse con vetrate fisse o mobili.

c - La superficie utile di un edificio e' la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) entro e fuori terra aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate. Sono escluse da tale computo le superfici relative alle basi di ambienti con altezza media inferiore a m.1.60.

d - La superficie netta di un edificio e' la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso purché coperte ed interne a pareti o vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani-ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali, nonché quelle relative ad ambienti di altezza media inferiore a m.1.60.

e - Volume e' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto. L'altezza da prendere a riferimento, per il calcolo dei volumi, e' quella definita nel successivo articolo 82. Nell'ipotesi di edifici che sorgono su terreni in pendio, e/o di pareti con altezze diverse, il volume viene definito utilizzando il metodo dell'altezza media : $V = S \times \sum LiHi$

$$\sum Li$$

dove h sara' definita sulla base di quanto contenuto nel successivo art.82.

f - La distanza fra due edifici - o fra le pareti dello stesso edificio - e' la lunghezza del piu' breve tra i segmenti orizzontali le cui estremita' siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza e' misurata, escludendo, balconi e cornicioni solo per le zone A. Per le altre zone i balconi vengono esclusi dal computo delle distanze solo nell'ipotesi che gli stessi non impegnino per oltre 1/3 la parete in cui sono realizzati e non eccedano la misura trasversale di oltre m.1,20. Nell'ipotesi di nuovi edifici da realizzare nelle zone B, inoltre, non vengono conteggiati gli aggetti di edifici esistenti alla data di adozione del Piano. Il parametro delle distanze deve essere verificato soltanto nella parte in cui gli edifici si fronteggiano.

g - L'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio e' la minore tra le dimensioni di detto spazio, misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da alcun manufatto.

- h - il volume interno di un ambiente e' ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'ambiente, cosi' come risulta delimitato dagli allineamenti delle parti fisse.
- i - L'ampiezza di un ambiente e' la minore fra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, cosi' come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.
- l - L'altezza di un ambiente e' la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale o media dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.
- m - La superficie illuminante di un ambiente e' la superficie di quella parte delle pareti, che definiscano l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio.
- n - La superficie ventilante di un ambiente e' la superficie di quella parte delle pareti, che definiscano l'ambiente, che risulti apribile ed esposta verso l'esterno dell'edificio.
- o - La lunghezza massima dei prospetti e' la lunghezza compresa tra le estremita' di una facciata posta tutta su di un unico piano verticale, o su piu' piani paralleli che distino tra loro meno di metri 4.00. Si definisce interrotta la lunghezza di una facciata quando essa piega di un angolo compreso tra i 30° e i 90° gradi per una lunghezza di almeno 4.00 metri. Ove le norme urbanistiche non prescrivano tale lunghezza massima, si applica il limite assoluto di metri 45.00, con esclusione delle opere pubbliche e degli edifici industriali. Tale disposizione non si applica alle lottizzazioni approvate al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento.
- p - Numero dei piani. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del successivo art.84.

ART.82 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'altezza delle pareti di un edificio non puo' superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strattamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza

di una parete esterna e' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo).

Per gli edifici coperti a tetto l'altezza viene misurata:

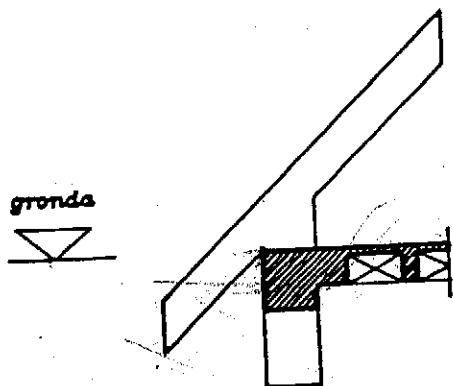
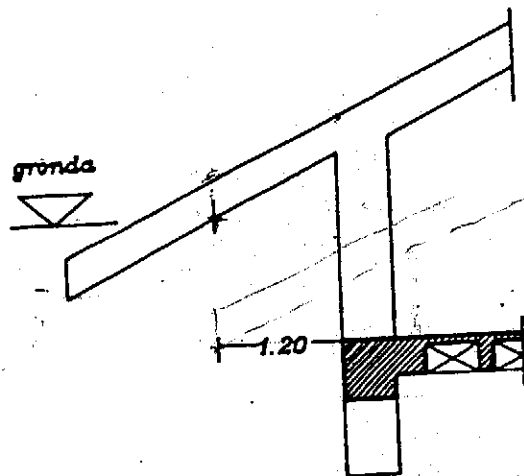
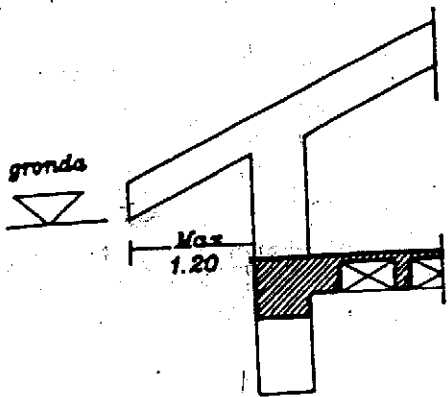
- a)-dalla linea di sistemazione esterna alla linea di gronda, nelle ipotesi che la falda abbia massima lunghezza, lungo l'inclinata, inferiore a $m10.00$ e pendenza non superiore al 35%.
- b- dalla linea di sistemazione esterna ai $2/3$ della proiezione verticale del tetto, nella ipotesi che la falda ecceda, lungo l'inclinata, la misura di $m10.00$ o il 35% di pendenza.

Ai soli fini del presente articolo, la linea di gronda e' definita dalla linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) se posta a quota superiore all'estradosso del solaio di sottotetto, mentre e' definita da quest'ultima nell'ipotesi contraria. Nel primo caso lo sbalzo del solaio di copertura non deve eccedere la misura di $m1.1,20$; nel caso contrario la gronda coincidera' con la quota dell'intradosso di detto solaio, misurata ad una distanza di $m1.1,20$ a partire dall'incrocio esterno tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

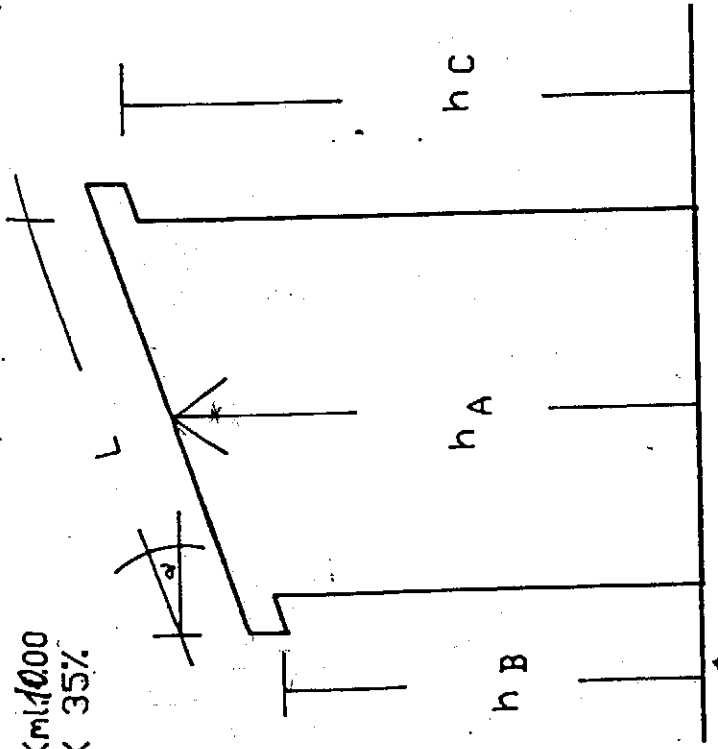
Quando in una parete le linee di gronda e di sistemazione esterna non sono orizzontali o continue, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potra' pero' superare il 20%, ne' di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro e' misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne piu' vicine.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni esempi di calcolo delle altezze e si schematizza la definizione della linea di gronda.

INDIVIDUAZIONE DELLA LINEA DI GRONDA



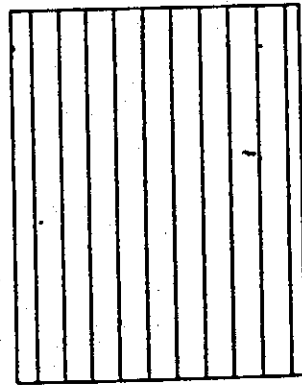
Per $L < m/1000$
 $\alpha < 35\%$



dove $hA = (hB + hC) / 2$

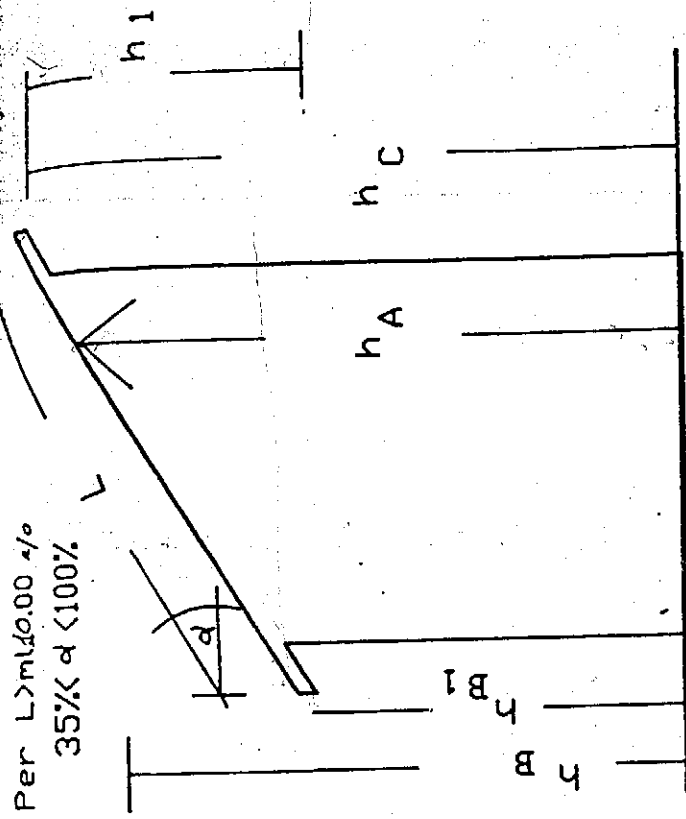
CASO

1



parete A

Per $L > m/1000$ e/o
 $35\% < \alpha < 100\%$

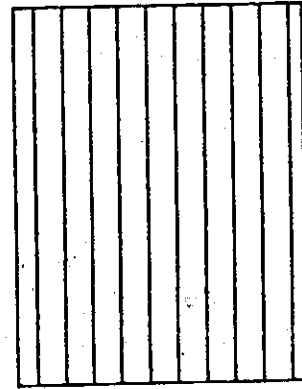


dove $hB = h1 + 2/3 h1$

$hA = (hB + hC) / 2$

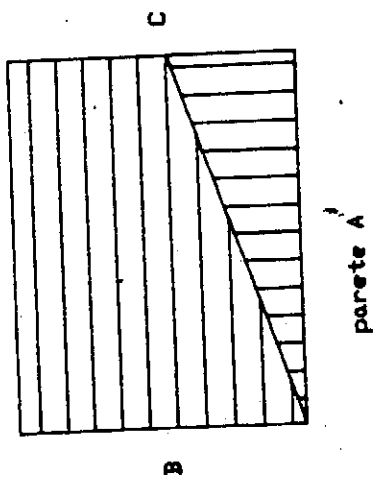
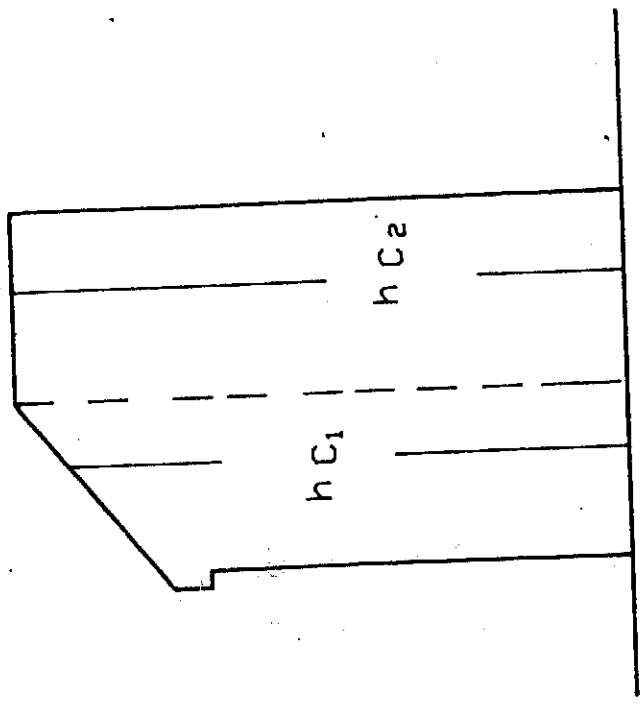
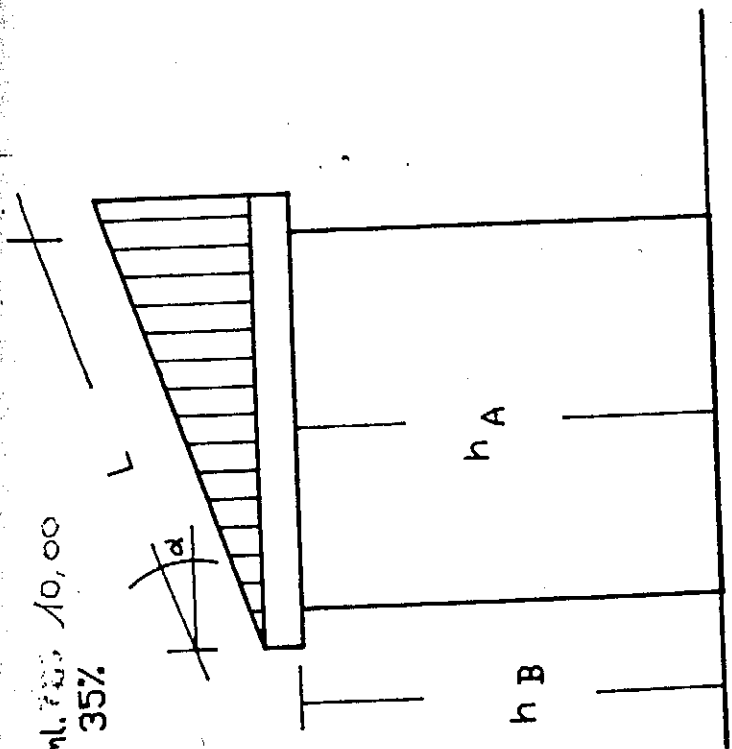
CASO

2



parete A

Per $L < 10,00$
 $\alpha < 35\%$

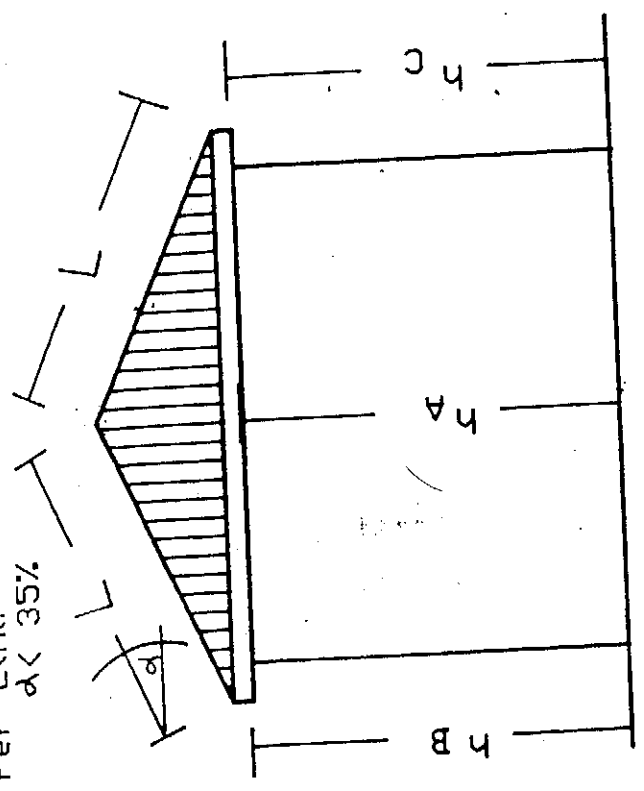


h_{C1} = come caso 1 o 2 precedente

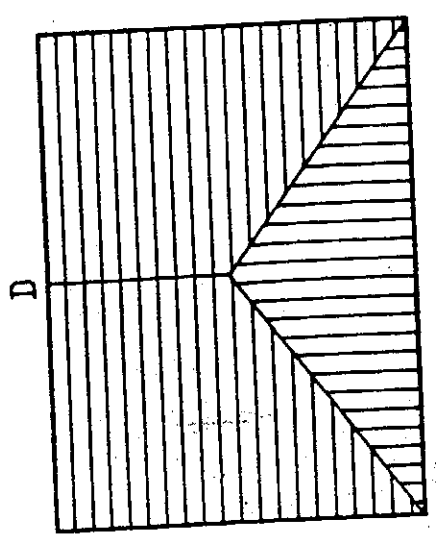
CASO

3

Per $L < ml$ con $10,00$
 $\alpha < 35\%$

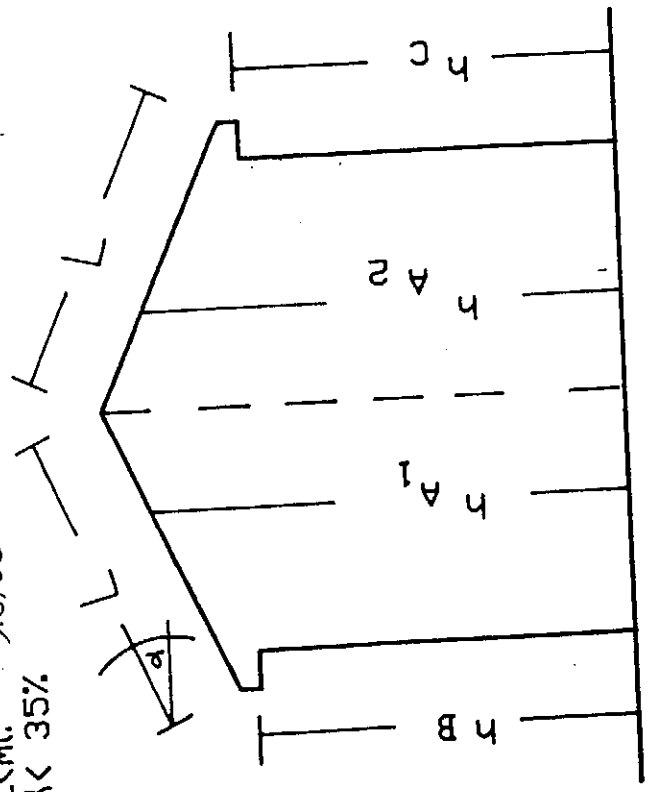


hD come caso 4



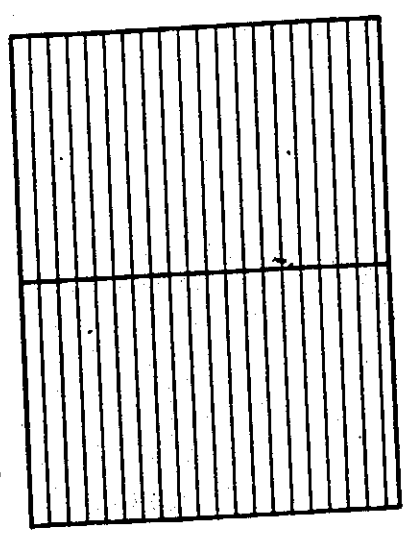
CASO
 5

Per $L < ml$ con $10,00$
 $\alpha < 35\%$



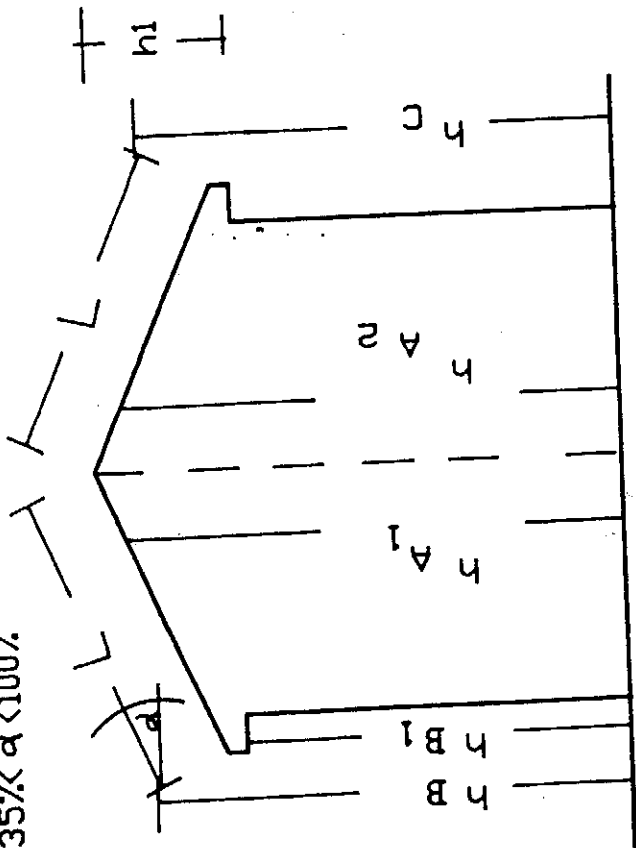
A1 — A2

hA1 ed hA2 come caso 1



CASO
 4

Per $L > ml \cdot 0,00$ e/o
 $35\% < q < 100\%$

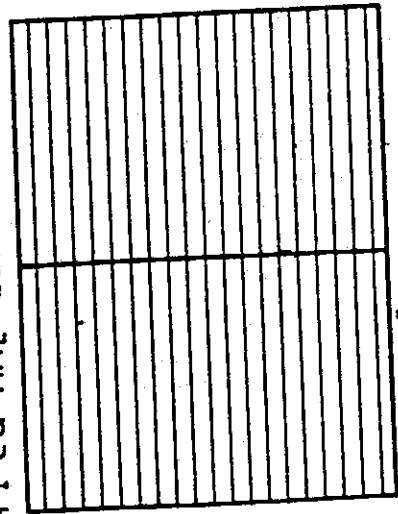


$hB = hB1 + 2/3 h1$

$hA1$ ed $hA2$ come caso 2

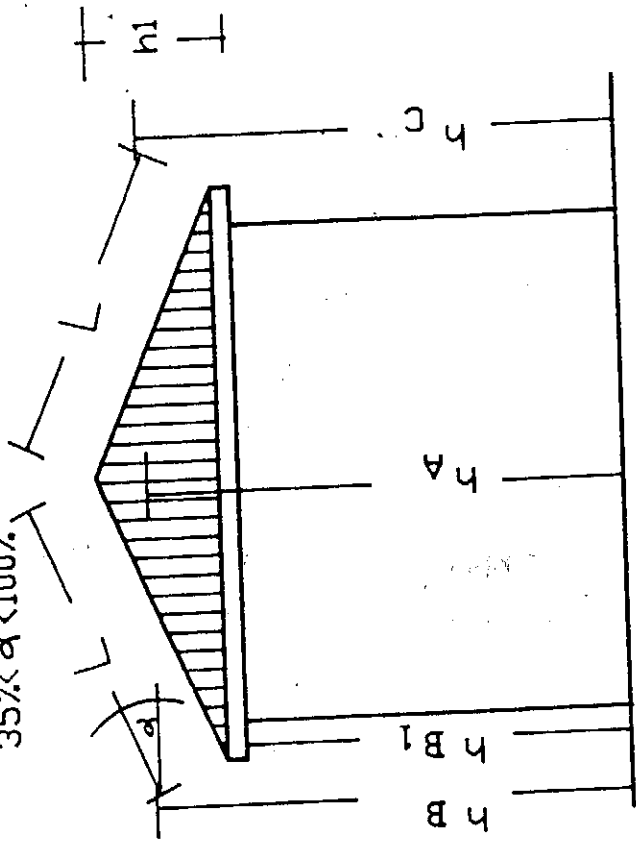
CASO

6



parete A

Per $L > ml \cdot 0,00$ e/o
 $35\% < q < 100\%$

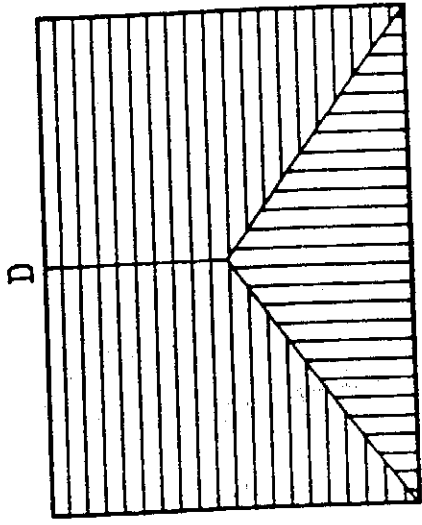


$hB = hB1 + 2/3 h1$

hD come caso 6

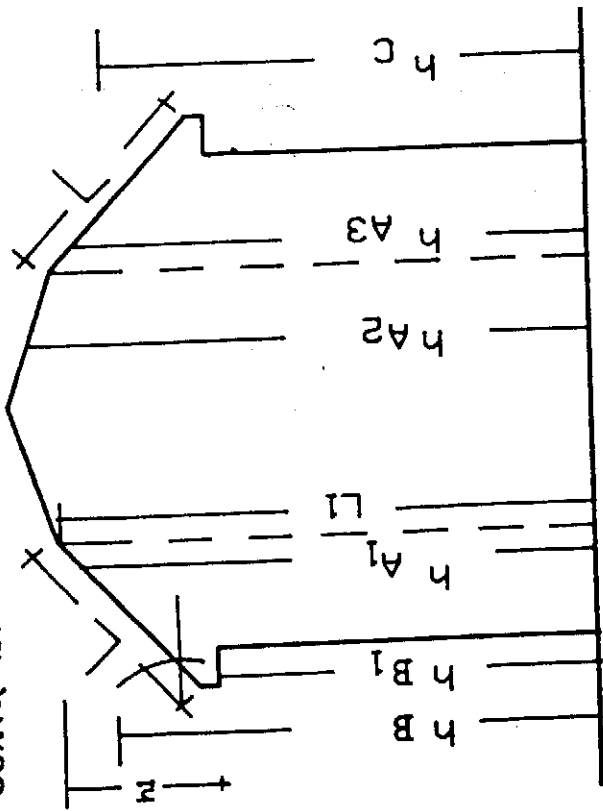
CASO

7



parete A

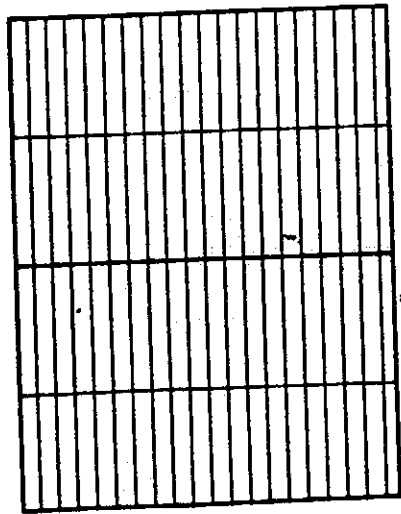
Per $L > m/0.00$ e/o
 $35\% < \alpha < 100\%$



dove $h_B = h_{B1} + 2/3 h_1$

$h_{A1} = (h_B + L_1) / 2$

$h_{A2} = \text{come caso 4 o 6}$



CASO

8

ART.83 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE - CALCOLO DELLA

RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE

Sono esclusi dal computo della cubatura ammissibile:

- i volumi tecnici;
 - i porticati, se adibiti ad uso collettivo o se non eccedenti, in termini di superficie, un decimo del totale lordo del piano.
- Nel primo caso la norma si applica solo se il porticato puo' essere accessibile direttamente da spazi pubblici, strade o altre aree di uso pubblico.

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilita', e' quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (circ. M. LL.PP. 14-4-1969 - punto 5 - comma a). L'area eventualmente vincolata a servitu' di arretramento dal filo stradale viene computata come area edificabile, anche se ricadente in fascia di rispetto.

Per "volumi tecnici" devono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (idrico, termico, elevatore ecc.) che non possono essere comprese nel corpo dell'edificio stesso.

Non sono, a tal fine, da considerare volumi tecnici il vano scala ed ascensore, se non per la parte eccedente la linea di gronda, nonche' gli stenditoi, i locali caldaia e deposito combustibile.

l'altezza sara' calcolata come media ponderale delle singole altezze. Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in aggetto, gli eventuali piani arretrati.

ART.84 - PIANI INTERRATI - SEMINTERRATI - TERRENI - SOTTOTETTO

I piani interrati completamente non possono in alcun caso essere piu' di uno e la loro consistenza ed uso devono conservare all'edificio la destinazione principale; in nessun caso la somma delle superfici lorde di pavimento dei piani seminterrati o interrati puo' superare la somma delle superfici lorde dei piani fuori terra.

- I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livelli delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovra' essere installato

un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

- I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale e' a quota inferiore a un metro rispetto alla quota piu' alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna e' almeno di m.3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

- I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3.00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m.2,30.

- I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile e' di m.2.70 e l'altezza minima non inferiore a m.2.30, e se l'isolamento delle coperture e' realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilita' o agibilita' e', percio', condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 85 - STANDARDS MINIMI INDEROGABILI PER PARTICOLARI
----- DESTINAZIONI D'USO

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art.41 sexies della legge n.1150/42, modificato dall'art. 2 della legge n.122 del 1988, valgono per le nuove costruzioni le seguenti dotazioni minime di spazi di parcheggio privato, da reperire all'interno delle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza.

A - ABITAZIONI : 1,00 mq. per ogni 10 mc di costruzione nelle zone omogenee C;

B - INDUSTRIE-ARTIGIANATO : 20,00 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

C - CINEMA, RISTORANTI E SIMILI: mq.50,00 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Tali dotazioni sono al netto delle strade di servizio e degli spazi di accesso, anche se privati.

I posti di parcheggio avranno le dimensioni minime seguenti:

- a - autovetture m. 5,00 x 2,50 (5,00 x 2,10 se di fila);
- b - cicli, moto e motocicli m.2,00 x 1,00;
- c - autocarri m.10,00 x 3,00.

ART.86 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Esse si distinguono in primarie e secondarie:

Le primarie sono:

- 1 - le strade pubbliche del tipo interquartieri, di quartiere e locali, nonché quelle private interne ai singoli insediamenti;
- 2 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici, nella misura stabilita dal P.R.G.;
- 3 - gli spazi verdi pubblici liberi o attrezzati al servizio di singolo insediamento ed aventi funzione puramente locale;
- 4 - la rete idrica;
- 5 - la rete distribuzione dell'energia elettrica;
- 6 - la rete di pubblica illuminazione;
- 7 - la rete di distribuzione del gas (ove esiste);
- 8 - la rete telefonica;
- 9 - la rete fognante o, nel caso di edifici ed insediamenti isolati equivalenti sistemi di smaltimento comunque comprensivi di impianto di trattamento.

Le opere di urbanizzazione secondarie sono:

- 1 - le attrezzature scolastiche e relative pertinenze per asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- 2 - le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, le istituzioni pubbliche di ogni tipo, le attrezzature amministrative, giudiziarie e le sedi della forza pubblica;

le attrezzature annonarie e commerciali; le attrezzature specializzate per lo spettacolo;

- 3 - le aree e le attrezzature per il tempo libero relative ai singoli quartieri, frazioni e nuclei urbani.

Le aree riguardanti opere ed attrezzature di livello superiore quali:

- Istruzione media superiore ed universitaria;
 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
 - Istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale;
 - Gli impianti sportivi principali;
 - Le attrezzature per il tempo libero a livello urbano e territoriale;
 - Gli impianti igienico-sanitari e cimiteriali;
 - Le attrezzature annonarie a livello urbano e territoriale;
 - Le aree occupate dai terminali e dagli impianti delle infrastrutture di trasporto;
- danno luogo alla formazione di zone omogenee del tipo F, e sono disciplinate dalle relative norme.

ART.87 - OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie possono interessare:

- a - il patrimonio edilizio preesistente;
- b - le nuove costruzioni;
- c - le aree esterne agli edifici (sistemazioni, recinzioni e simili).

ART.88 - OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi sui fabbricati, ad eccezione di quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le opere interne, si attuano secondo le indicazioni di Piano, mediante progetto esecutivo unitario. Le definizioni che seguono hanno validita' generale.

Definizione degli interventi:

Zona A e B (P.d.R.)
NO controsoffitti

- MANUTENZIONE ORDINARIA: si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:
- 1-Tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
 - 2-Ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;
 - 3-Riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;
 - 4-Riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;
 - 5-Riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;
 - 6-Riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;
 - 7-Bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
 - 8-Tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto previsto al successivo art.89;
 - 9-Tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;
 - 10-Ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con l'obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;
 - 11-Tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti, metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, etc.;
 - 12-Ricorse del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;
 - 13-Riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti; salvo quanto previsto all'art.89;
 - 14-Riparazione dei manti di impermeabilizzazione e sostituzioni parziali delle pavimentazioni della copertura

piana, con le prescrizioni di cui al successivo art.89;

15-Sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);

16-Riparazione, sostituzione ed integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro del territorio comunale.

B - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l'adeguamento antisismico, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:

1-Modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;

2-Rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;

3-Consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne E/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distribuzione dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;

4-Consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art.89;

5-Consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;

6-Rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;

7-Sostituzione parziale o totale anche con materiali e

tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta e di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;

- 8-Realizzazione totale dell'intonaco esterno;
- 9-Rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali eventualmente prescritto;
- 10-Rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui al successivo art.89;
- 11-Aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale con la conservazione dei confini esterni e della somma delle superfici utili, ma con diversa disposizione interna dei locali propriamente residenziali e dei servizi, mediante aperture interne e collegamenti verticali, senza alterazione della tipologia e della struttura degli edifici;
- 12-Realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aereazione ed illuminazione degli ambienti;
- 13-Ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti, con le prescrizioni di cui ai relativi articoli del regolamento Edilizio;
- 14-Destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;
- 15-Realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- 16-Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;
- 17-Elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: gli interventi relativi sono 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 consentono destinazioni 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 d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- 1-Consolidamento delle strutture di fondazione;
- 2-Consolidamento, ripristino o rinnovamento (limitato alle parti dissestate o fatiscenti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;
- 3-Sostituzione, anche con tecnologie e materiali diversi, delle strutture orizzontali fatiscenti, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e per quanto previsto al successivo art.89 vanno consolidate e conservate;
- 4-Consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc.;
- 5-Modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valori architettonico;
- 6-Modifica delle destinazioni d'uso attuali purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;
- 7-Conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;
- 8-Conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;
- 9-Spostamento, modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate prive di caratteri architettonici di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art.89;
- 10-Installazione di servizi igienico-sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
- 11-demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel complesso il 10% del volume complessivo, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo edilizio, e con la conservazione della somma delle superfici utili di pavimento, nonché delle principali quote di imposta delle superfici di calpestio;

12-Eliminazione di volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le soprastrutture che non sono mai state autorizzate;

13-Integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;

14-Eliminazione delle superfetazioni e dei gabinetti in aggetto su spazi pubblici e privati.

D - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA : si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1-Consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;

2-Sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;

3-adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i volumi e l'andamento delle coperture salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

4-Adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontali e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde del tetto senza modificarne l'andamento, salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

5-Modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti;

6-Consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;

7-Sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;

8-Rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei

tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo art.89;

9-Modifica delle altezze esterne e/o interne delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome piano-altimetriche di progetto;

10-Aggregazioni e disaggregazioni di unita' abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;

11-Realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aereazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui al successivo art.89;

12-Rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nel successivo art.89;

13-Integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;

14-Demolizione totale e ricostruzione con restituzione della sagoma planovolumetrica preesistente.

L'intervento di ristrutturazione edilizia di cui al punto n.14 precedente, ove la ricostruzione presupponga la realizzazione di un edificio non conforme con le norme di zona, potra' attuarsi solo se espressamente previsto da un piano attuativo di esecuzione.

E - **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**: si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
Si inseriscono in questa classe di interventi:

-la ricostruzione in sito con nuove volumetriche assegnate;

-la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;

-le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;

-le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alle attrezzatue ed infrastrutture pubbliche.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unita' edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso.

La ristrutturazione urbanistica puo' comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del Piano Attuativo.

- F - DEMOLIZIONE: si intende per tale intervento la demolizione totale di un edificio per la successiva utilizzazione dell'area fondiaria relativa sia per operazioni di riordino fondiario, sia per la integrazione delle superfici occorrenti al pubblico uso.

EDIFICI ESISTENTI

Su di essi sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia anche finalizzati al conseguimento dell'adeguamento antisismico.

Quando la ristrutturazione edilizia viene associata ad un aumento di cubatura, o di superficie utile, essa e' consentita nel rispetto dei relativi indici di zona (densita' fondiaria ed indice di utilizzazione fondiaria) da applicare al lotto da asservire per l'intera costruzione, nonche' dei parametri e delle norme vigenti.

L'aumento di superficie utile, dipendente dalla sola demolizione dei muri originari, non e' rilevante ai fini dell'applicazione della norma di cui al precedente comma.

Ai fini della definizione degli interventi consentiti su edifici esistenti, ove previsti dallo strumento urbanistico generale, sono definiti "interventi di adeguamento igienico" gli interventi volti ad adeguare gli edifici residenziali alle norme di cui all'art. 22, sub. a-f, e agli artt. 25, 60 e 65, terzo comma; sono definiti "interventi di adeguamento funzionale" le opere destinate a perseguire i limiti di cui al precedente articolo 27; sono, infine, definiti interventi di "adeguamento abitativo" gli interventi finalizzati a perseguire i limiti di cui ai punti c-b-e, del precedente articolo 22.

Le finalita' di cui ai punti precedenti vanno, di norma, perseguite attraverso opere da realizzare all'interno degli edifici esistenti.

ART. 89 - USO DEI MATERIALI PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- 1 - Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre o mattoni laterizi a "faccia vista"; le eventuali colorazioni, e cio' vale anche per granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma delle terre. E' consentito, eccezionalmente a scopo decorativo, l'uso di rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica, gres, cotto e simili, o in marmo di qualsiasi tipo e colore.
- 2 - E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio. I serramenti delle aperture dei lavi porta e finestre incorniciati con pietre da taglio dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, ripetendo, ove possibile, i motivi originari. Le avvolgibili in metallo (serrande) sono consentiti solo nei casi strettamente necessari (negozi, depositi commerciali e simili). E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto e di pregio artistico (grate, ringhiere, cancelli).
- 3 - Per tutti gli edifici e' prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio o a coppi e tegole piane, ove esistente. Tale tipo di manto di copertura dovra' essere inoltre utilizzato nei casi di intervento di restauro. Ogni eventuale integrazione o riparazione dei manti di copertura deve essere fatto con lo stesso materiale gia' esistente. Non e' consentito l'uso di manti di copertura di tipo continuo qualora essi siano in vista rispetto a spazi pubblici.
- 4 - Tutte le strutture a volta e ad arco interne ad edifici per i quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, e che risultano recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso e' ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualunque dimensione e tipo, compresi i vani montacarichi e passavivande. Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico delle strutture.
- 5 - E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incorniciate con pietre da taglio (quali portali trilici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica) per gli edifici assoggettati ad interventi di cui alle lettere A), B) e C) dell'art.8.

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale o in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore a cm.venti (20) e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessita' di ordine igienico e di recupero abitativo.

Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART.90 - NUOVE OPERE EDILIZIE - DISPOSIZIONI GENERALI

A tutti gli edifici di nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, E ed F si applicano gli indici e le prescrizioni contenute nella tabella dei tipi edilizi allegata al P.R.G. e precisamente:

- a) nella fase - ove richiesto - della redazione dello strumento urbanistico attuativo;
 - a/1 - l'indice di fabbricabilita' massima territoriale da riferirsi al totale massimo di volumi fuori terra costruibili nella zona o nell'unita' d'intervento e riferiti agli edifici non destinati ad impianti ed attrezzature pubbliche, ma compresi gli edifici privati o parti di essi destinati ad attivita' aperte al pubblico quali attrezzature commerciali, studi ed edifici privati, cinema, teatri, ristoranti, alberghi e simili;
 - a/2 - l'indice di utilizzazione massima territoriale, da riferirsi agli edifici o parti di essi come definiti al punto a/1;
 - a/3 - ove occorra, il massimo rapporto di copertura territoriale conseguibile, riferimento alla totalita' degli edifici pubblici e privati costruibili;
 - a/4 - le destinazioni d'uso principali (P), complementari (C) e annesse (A) ammissibili negli edifici e nelle loro parti componenti, entro i limiti minimi e massimi espressi in percentuali (%) della somma di tutte le superfici lorde di pavimento;
 - a/5 - l'altezza massima fuori terra in metri, ove definita;
 - a/6 - il numero massimo di piani fuori terra, ove definito;

b) nella fase dell'attuazione diretta (concessione):

- b/1 - l'indice di fabbricabilità massima fondiaria da riferirsi al singolo lotto edilizio;
- b/2 - l'indice di utilizzazione massima fondiaria, da riferirsi al singolo edificio;
- b/3 - il rapporto di copertura massimo fondiario da riferirsi al singolo edificio;
- b/4 - le destinazioni d'uso principali (P), complementari (C) e annesse (A) ammissibili negli edifici e nelle loro parti componenti, entro i limiti minimi e massimi espressi in percentuali (%) della somma di tutte le superfici lorde di pavimento;
- b/5 - l'altezza massima fuori terra in metri, ove definita;
- b/6 - il numero massimo di piani fuori terra, ove definito;
- b/7 - le minime distanze dei confini privati;
- b/8 - le minime distanze da altri edifici;
- b/9 - le minime distanze da spazi pubblici in genere ed in particolare dai fili stradali.

ART.91 - NUOVE OPERE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli interventi ammessi su aree inedificate e sulle parti scoperte di lotti edificati, comprese le aree di rispetto stradale sono limitati a:

- recinzioni;
- muri di sostegno;
- opere di viabilità interna o di accesso ai fabbricati, comprese passerelle e rampe;
- sistemazioni a verde;
- opere di allacciamento alle reti urbanizzative;
- opere riguardanti le pratiche culturali.

ART.92 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua mediante:

- a/1 - concessione singola nelle aree individuate in sede di P.R.G.
In sede di concessione il richiedente, tramite convenzione da registrarsi, dovra' obbligarsi a cedere al Comune spazi per il parcheggio o verde, da individuarsi nella superficie fondiaria, nella misura minima di mq.12 ogni 100 mc. di costruzione;
- a/2 - concessione singola nell'ambito delle zone agricole omogenee E;
- a/3 - concessione singola per le attrezzature pubbliche zonali e per le infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti nelle zone omogenee F;
- b - strumento urbanistico di esecuzione in tutti gli altri casi.

ART.93 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, oltre agli elaborati previsti dalla legge regionale n.23/78, devono contenere:

- A - Una o piu' planimetrie di inquadramento ambientale riportanti:
 - a/1 - le principali caratteristiche morfologiche del sito, ed i vincoli esistenti di qualsiasi natura;
 - a/2 - l'analisi storica dell'esistente tessuto edilizio;
 - a/3 - l'analisi delle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali degli edifici esistenti nell'ambito del piano ed entro una fascia esterna della profondita' di metri 150:00 minima;
 - a/4 - l'analisi dei tipi culturali sotto il profilo della caratterizzazione del paesaggio;
- B - Una valutazione sintetica, contenuta in apposita relazione

corredata, da eventuali grafici esplicativi, degli accordi e delle diversità tra gli elementi costituenti l'ambiente esistente e gli elementi di progetto.

ART.94 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia e del Comitato Tecnico Regionale, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona indicati nel P.R.G. e quanto disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni pubbliche, ubicate nelle relative zone individuate nel P.R.G., possano essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, nella normativa del P.A.E. stesso.

ART.95 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER NUOVE ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI

L'indice di fabbricabilità fondiaria per la nuova edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle zone A e B del D.M. 2 Aprile 1968 n.1444, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Inoltre, almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio. In ogni caso la realizzazione di costruzioni temporanee e recarie ad uso abitazione anche periodica o temporanea o da destinare al campeggio è ammessa solo nelle aree specificatamente previste a tale scopo nel P.A.E.

Tali aree, da utilizzare per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, etc., potranno in parte essere destinate come sedi di organizzazioni nomadi e di spettacoli viaggianti.

Le aree per campeggi e simili dovranno essere proporzionate ad accogliere non più di 600 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento dei liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; la relativa concessione su terreni sia privati che demaniali, va fissata in un più di cinque anni, salvo eventuale rinnovo e nell'atto di concessione dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite piante arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un ettaro ogni dieci posti, con la corresponsione di un contributo equo all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od indirette da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART.96 - INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

- A - Nelle fasce di rispetto stradali non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, nonché a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante ad intervalli minimi di metri 2.000 (duemila) da quelli già esistenti;
E', comunque, consentita la realizzazione di manufatti quali: rampe di accesso, pensiline di ingresso a fabbricati ecc.
- B - Nelle fasce di rispetto cimiteriali, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parcheggi e verde pubblico.
- C - Gli edifici da costruire a valle di strade urbane o extraurbane individuate come panoramiche nelle tavole del P.R.G. od in quelle di piani attuativi, e compresi entro una fascia della profondità di metri 150, non potranno elevarsi al di sopra di una inclinata partente dal ciglio della strada e ad un livello di metri 1.50 dal piano viabile, ortogonale all'asse della strada e facente, con la retta orizzontale compresa nel comune piano verticale, un angolo di 15 (quindici) gradi. Tale disposizione va osservata con continuità lungo tutto il tratto interessato dalla presente prescrizione, e riguarda anche i volumi tecnici con esclusione di canne fumarie di impianti produttivi.

ART.97 - POZZI

Per l'esecuzione di opere riguardanti l'estrazione di acque dal sottosuolo è necessario effettuare specifici studi idrogeologici e geotecnici che devono fornire le informazioni necessarie alla progettazione delle opere stesse, specificando in particolare che/

- eventuali cedimenti della superficie del suolo siano compatibili con la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nella zona;

Il progetto deve stabilire anche i mezzi e le modalità di estensione in modo da evitare che con l'acqua venga anche estratto il terreno o la sua frazione più fina.

C A P O XI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 98 - CONTROLLO E REPRESSIONE - ABUSI

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche ed edilizie vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge n. 167/62, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 3267/1923, o appartenenti ai beni disciplinati della Legge n. 1766/27, nonché delle aree di cui alle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 e n. 431/85, il Sindaco provvede alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire per la demolizione, anche di propria iniziativa. Ai fini del controllo e della repressione degli abusi, sono applicabili i contenuti degli articoli 4-5-6-7-9-10-11-12, della Legge n. 47/85, da relazionare alla tipologia degli abusi, definita attraverso i criteri contenuti nell'articolo 8 della stessa legge, così come specificati dalla Legge Regionale di attuazione.

ART. 99 - SANZIONI

La violazione delle norme contenute nel presente regolamento comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche, di cui al capo IX del presente regolamento sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934 n. 1265.

ART.100 - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'efficacia spaziale delle disposizioni e delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si estende a tutto il territorio comunale, per cui e' fatto obbligo a chiunque osservarne le disposizioni.

Nell'eventualita' che le costruzioni munite di concessione edilizia, all'atto dell'adozione del presente regolamento, non siano realizzate "in toto" nei termini stabiliti per cause di forza maggiore, sara' necessario per gli interessati procedere alla richiesta di "concessione" con la procedura prescritta dal presente regolamento - per la parte o per le parti non completate -.

Rimangono, salve le "concessioni" rilasciate prima dell'approvazione del P.R.E. e del presente regolamento purché i relativi lavori risultino effettivamente iniziati.

Le pratiche già presentate e non ancora definite all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implichi la necessita' di modificare i progetti presentati.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data della entrata in vigore del regolamento "de quo", anche se concesse ai sensi di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

ART.101 - DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, delega la Commissione Edilizia, ha facolta' di deroghe alle norme di attuazione del P.R.E. e del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Tale facolta' e' subordinata al preventivo nulla-osta dei competenti organi, ai sensi dell'art.3 della legge 1357/55.

ART.102 - ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

All'atto della sua entrata in vigore - che avviene dopo l'approvazione regionale e la pubblicazione - per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune - il presente regolamento abroga tutte le disposizioni Comunali, in subiecta materia, con esso incompatibili ed ovunque contenute.