

Art. 34 - (Isolamento termico)

Le cubature esterne e le coperture, di qualsiasi materia le siano, interessanti i locali abitabili (A) o di servizio (S) devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni a due teste, intonacato da ambo le parti ($X = 1,4$).

La prescrizione è estesa ai tratti di soffitto e di pavimenti a contatto con l'esterno. Le pareti divisorie fra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ad una testa, intonacato da ambo le parti (coibenza = 2,20).

Art. 35 - (Isolamento fonico)

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle modifiche sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori per la quale è prescritto quanto segue:

- a) negli edifici di abitazione a più alloggi i solai devono essere costruiti con materiale a spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi di normalizzati) non superiore a 70 d.b. per frequenze fra 100 e 3000 HZ;
- b) le pareti interne (divisori) fra appartamenti e tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 d.b. per frequenza tra 100 e 3000 HZ; le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento devono assicurare un assorbimento acustico di 30 d.b. per le stesse frequenze;
- c) le pareti esterne degli edifici fronteggianti strade o

piazze devono avere un potere fono-assorbente idoneo all'assorbimento acustico di 45 d.b. per frequenza fra 100 e 3000 HZ.

I serramenti e le cassette degli avvolgibili devono essere dotati di accorgimenti tecnici (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Gli impianti tecnici che generano e trasmettono rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere dotati di accorgimenti specifici, atti ad attenuare i rumori e ad impedirne la trasmissione.

In sede di controllo per l'abitabilità dei locali l'Ufficiale sanitario procederà al loro collaudo.

Le strutture perimetrali dei fabbricati devono essere distaccate mediante giunti elastici ed altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida con la quale fossero poste in contatto.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carrabili con pendenza superiori al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali e ad uffici devono essere specificate le caratteristiche di assorbimento fonico.

Art.36 - (Cucine in nicchie)

In alloggi di superficie netta fino a 100 mq. possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc.10, purchè in comunicazione con altro locale regolamentare di almeno mc.25. La cubatura minima dei due ambienti non può essere inferiore a mc.35. Tra di loro non deve frapporsi l'infisso e la nicchia deve essere dotata di canna fumaria o di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

29

Art.37 - (Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, allo innesto delle fognature per le acque nere. In mancanza di queste, si applicano le norme di cui alla legge 10 Maggio 1976, n°319, nonché le disposizioni specifiche dell'autorità sanitaria del Comune.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aeraazione aperte fino alla copertura.

Sono ammessi i pozzi perdenti in zone agricole, ma nel rispetto dell'igiene.

Nei cortili e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura e, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna su suolo privato. La immissione di nuovi condotti di scarico nella fognatura e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo che il Comune l'abbia autorizzata. Nel caso di costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura, devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, pari a mc.0,15 per persona e con un minimo di mc.2.

Le fosse settiche dovranno distare almeno m.2,00 del perimetro dell'edificio, e m.5,00 da pozzi e prese idriche.

Art.38 - (Impianti minimi)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico, completo di WC, di bidet, di lavabo, di doccia e vasca da bagno a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di esalazione. In uffici, negozi, laboratori, camere di albergo e pensioni, ecc. possono essere consentiti, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, servizi igienici comuni e di diverse unità e in numero proporzionale agli utenti, dotati di antilatrine con lavabi. I WC devono essere dotati di sifone

di innesto alla canna di ventilazione.

Art.39 - (Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua)

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acque potabile provenienti dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale per il Servizio di acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili, con pavimento posto ad altezza superiore al ml.13,00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave). Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, che ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art.40 - (Camere oscure)

Le camere oscure, i laboratori scientifici e le autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno e una di evacuazione, così da assicurare almeno tre ricambi d'aria all'ora.

Art.41 - (Impianti termici)

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art.42 - (Fiumi, polveri e rifiuti liquidi industriali)

I fiumi, le esalazioni derivanti dalla combustione di olii minerali o da altre fonti, i rifiuti liquidi contenenti

24
sostanze nocive, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immessi nell'atmosfera o nei pubblici scarichi.

Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri. L'idoneità degli apparati depuratori o di abbattimento di cui ai commi precedenti sarà giudicato dagli Organi preposti per legge alla vigilanza del settore interessato, o in mancanza, dall'Ufficiale Sanitario.

32

C A P O IV

P R E S C R I Z I O N I A N T I N C E N D I O

Art.43 - (Copertura)

I solai e le coperture sopra i garages, i locali caldaie, i magazzini combustibili, ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da una soletta di cemento armato, di almeno cm.4,00 di spessore.

Art.44 - (Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art.45 - (Scale ed ascensori)

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari e per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scale e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena di laterizi o di calcestruzzo.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale di servizio di più di due piani deve essere di m. 1,10. Ogni scala in edifici di oltre due piani può servire fino ad un massimo di 500/mq. di superficie coperta per piano e mai più di quattro alloggi sempre per piano.

Art.46 - (Canne fumarie)

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento a chiusura devono essere protetti adeguatamente. Devono es

sere evitati i contatti con i vani ascensori. Devono essere previsti impianti di depurazione per i funi secondo le norme vigenti in materia.

L'installazione, il funzionamento e la conduzione degli impianti di riscaldamento sono disciplinati dalle norme vigenti in materia.

Art.47 - (Rinvio a leggi particolari)

Gli ascensori ed i montacarichi, nonché i relativi vani corsa, gli impianti elettrici, gli impianti termici, le autorimesse, i depositi di materiali infiammabili sono soggetti anche alle norme ed alle prescrizioni tecniche in materia o impartite dagli enti di sorveglianza.

Anche gli edifici speciali, come le sale di spettacolo, gli edifici collettivi, gli alberghi, le scuole, i collegi, gli ospedali e le case di cura, le industrie e gli impianti sportivi, devono rispettare le norme previste dalle leggi particolari per essi emanati.

Si fa anche rinvio alle norme antisismiche ove applicabili.

C A P O V
PRESCRIZIONI VARIE

Art.48 - (Norme di edilizia in favore di minorati fisici)

Negli edifici di qualsiasi natura, qualunque ne sia la destinazione, devono essere evitate soluzioni architettoniche che rendano difficoltose l'uso degli stessi da parte dei minorati fisici.

Art.49 - (Decoro generale)

Le opere di finitura degli edifici di qualsiasi natura gli elementi di arredo urbano, la segnaletica stradale e le installazioni tecnologiche (esemplificativamente: pali, ficazioni, sostegni per cavi, antenne, ecc.), devono essere realizzate con ordine e decoro.

Art.50 - (Manutenzione)

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art.51 - (Tabelle stradali e numeri civici)

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici.

I proprietari non possono opporvisi ed hanno l'obbligo di non manometterli e di non occultarli alla pubblica vista.

74

Art.52 - (Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare, e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art.53 - (Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate. Tra tali uscite e quelle pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 mt. misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, di lunghezza non inferiore a mt. 3,50.

Art.54 - (Zoccolature)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Ragioni ambientali possono consigliare l'adozione di particolari accorgimenti tecnici.

Art.55 - (Facciate degli edifici)

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso di rivestimenti in lastre, listelli, mattonelle o tessere che non diano garanzia di perfetta stabilità nel tempo, o non corrispondano alle caratteristiche ambientali.

Tutte le fronti dei fabbricati, anche se prospettanti su spazi interni, devono essere eseguite con analogo carattere architettonico.

tere architettonico.

Art.56 - (Elementi aggettanti)

Nessun aggetto è consentito su suolo pubblico di profondità superiore a 10 cm. e sotto la quota di ml.2,50. Gli infissi con apertura verso l'esterno non possono sporgere più di cm.10. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza di m.3,50 dal marciapiede rialzato e non devono sporgere oltre la larghezza del marciapiede.

Sulle strade pubbliche e private, di larghezza inferiore a ml.10,00 prive di marciapiede rialzato, non sono ammessi aggetti di qualsiasi tipo e dimensioni.

Nell'interno dei lotti sono consentiti balconi di qualsiasi sporgenza.

Art.57 - (Intercapedini)

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè se ne riservi l'uso per il passaggio di tubazioni, di cavi ed altro e ne vieti qualunque diversa destinazione. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sui marciapiedi devono presentare resistenza alla ruota ai automezzo e devono avere caratteristiche tali da non sostituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 28.

Art.58 - (Coperture)

Le coperture ed i volumi da esso sporgenti devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio. La loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, con coordinamento dei diversi elementi, dei materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che la convogliano, previo pozzetti sifonati, nella rete della fo -

gantura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materia le indeformabile per l'altezza di almeno m.2,00.

Art.59 - (Recinzioni)

Le aree non edificate, fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art.60 - (Mostre-vetrine-insegne)

Le mostre dei negozi, le vetrine e le insegne, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme rapportate al carattere dell'edificio e dell'ambiente. Le insegne luminose non devono arrecare disturbo sonoro e visivo.

Art.61 - (Marciapiedi e porticati)

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiali consentiti dall'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti e di opere di riparo in tutti i casi in cui i dislivelli presentino pericolo nell'uso o comunque siano superiori a cm.50.

Art.62 - (Zone verdi e parchi)

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo alla pulizia del terreno, alla potatura delle piante, alla sostituzione delle medesime in caso di deperimento. La sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere previamente autorizzata.

Art.63 - (Depositi di materiali)

Sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o accatastati,visibili dalle strade o spazi pubblici. Essi sono ammessi invece nelle zone produttive sempre che,a giudizio del Sindaco,non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

Art.64 - (Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

I fabbricati nuovi,ampliati o modificati,devono disporre di un vano per il contenimento dei recipienti per la raccolta di rifiuti solidi urbani. Per essi devono essere rispettate le norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

I detti vani devono essere ubicati al piano terra, possono essere ricavati nel fabbricato o all'esterno dello stesso e devono avere accesso e aereazione diretta.

Art.65 - (Locali accessori non abitabili)

L'autorizzazione a costruire garages privati,padiglioni da giardino,centrali termiche,lavanderie,ecc. a completamento di edifici esistenti,può essere concessa se costituiscono valida soluzione architettonica e funzionale dell'insieme. La superficie totale dei locali accessori esterni non deve comunque superare 1/10 della superficie libera annessa all'edificio principale.

Qualora detti locali siano interrati ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino,essi potranno occupare 1/5 della superficie libera ed essere ubicati ad una distanza dei fabbricati principali e dai confini inferiore a quella prescritta dall'art.31.

Art.66 - (Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi di abitazione,individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali e gli uffici non provvisti di portineria,devono essere dotati,nell'ingresso o in prossimità di questo,di cassette per il recapito della corrispondenza.

0

0

4 v

C A P O VI
CARATTERISTICHE DI UBICAZIONE

Art.67 - (Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dai piani urbanistici Generale o particolare.

Le norme di Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione della rete viaria, i vincoli di destinazione e le modalità di intervento per l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art.68 - (Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderia, ecc. a completamento di edifici esistenti, è concessa se la struttura costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali costruzioni devono rispettare le norme della zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché sia assicurata, quando ne esista la possibilità, la continuità degli spazi a verde e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che salvaguardano il verde e gli alberi stessi.

Art.69 - (Area scoperte)

La utilizzazione di area scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, di zone prative, di

41

zone inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche una adeguata illuminazione artificiale ove siano accessibili liberamente dal pubblico.

Art.70 - (Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici e negozi e comunque in misura non inferiore a quella prescritta dagli strumenti urbanistici.

Spazi per parcheggio devono intendersi quelli necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella costruzione, in aree scoperte ed anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art.71 - (Protezione dell'ambiente)

L'attività edilizia nella zona di restauro conservativo è soggetta alla normativa di Piano Regolatore Generale. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere l'assetto della zona, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento e di trasformazione, nei principali e secondari aspetti delle masse, delle linee, del colore e dei materiali.

C A P O VII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art.72 - (Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)

Gli edifici scolastici, gli alberghi, gli edifici collettivi, gli ospedali, le case di cura, i collegi, i teatri, i cinematografi, i fabbricati per usi industriali e commerciali, le autorimesse e le officine, i macelli e i mattatoi, i magazzini e i depositi di merci, gli impianti sportivi, ecc. devono sottostare, oltre che alle norme previste del presente Regolamento, anche a quelle delle leggi particolari relative a degli strumenti urbanistici adottati ed approvati.

Art.73 - (Locali per allevamento e ricovero di animali)

I locali per l'allevamento ed il ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale e sono regolate dalle norme del presente Regolamento e da quelle previste dalle leggi particolari relative.

Art.74 - (Impianti per lavorazioni insalubri)

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale e sono disciplinati dalle norme del presente Regolamento e da quello delle leggi particolari in materia.

TITOLÒ III
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA - CONVENZIONI - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

Art.75 - (Domanda di lottizzazione e documenti a corrádo)

Il proprietario e gli aventi titolo che intendono lottizzare a scopo edificatorio devono presentare apposita domanda in competente carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a piú proprietari, questi devono unire á alla domanda un atto notarile nel quale esprimono il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere solidalmente gli oneri relativi.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) lo stralcio - nella medesima scala dell'originale - del Piano Regolatore Generale concernente la zona dell'intervento;
- 2) lo stralcio delle norme attuative dello strumento di riferimento;
- 3) la planimetria (o le planimetrie) del progetto di piano, disegnata su mappa catastale (in scala non inferiore al rapporto 1/1000) che consenta la facile lettura sia delle indicazioni catastali che di quelle progettuali e che riporti:
 - a) la delimitazione della zona con l'altimetria;
 - b) la rete stradale interna, con le sezioni trasversali, i profili longitudinali e gli allacciamenti alla rete urbana;
 - c) le zone destinate a parcheggio;
 - d) la precisazione delle principali quote di progetto e degli eventuali allineamenti;
 - e) la delimitazione delle aree destinate a edifici ed im-

- 44
- pianti pubblici o di interesse collettivo e la indicazione dei beni soggetti o da assoggettare a speciali servitù o vincoli;
- f) la delimitazione delle aree destinate alla normale edificazione e più specificamente dei lotti edificabili, con riferimenti particolari alla tipologia edilizia, alla destinazione degli edifici ed alla loro definizione volumetrica, ai parametri regolatori (intesi come sviluppo massimo dei volumi, altezza massima, profondità massima e lunghezza massima); agli allineamenti degli edifici (fili fissi rispetto a capisaldi prefissati, asse stradale, ciglio del marciapiede, ecc.) alle localizzazioni del verde privato e, in questo, alle alberature esistenti e previste, alla individuazione dei Comparti di attuazione unitaria (suddivisione dell'intero intervento in più comparti che devono essere studiati e progettati unitariamente);
- g) l'abaco dei tipi edilizi (che comprende la indicazione grafica delle varie tipologie edilizie e le dimensioni di massimo ingombro, eventuali inclinate, profondità massima, lunghezza massima, ecc.) lo schema delle tipologie edilizie (rappresentabili mediante individuazione di cellule abitative all'interno delle dimensioni di massimo ingombro); i profili e le sezioni;
- h) la delimitazione delle aree e gli schemi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi, fognature, acquedotti, rete di illuminazione pubblica, rete per la distribuzione di energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) e secondaria, con particolare riferimento a quanto stabilito dai nn. 1 e 2 del V° comma dell'art. 28 della legge urbanistica modificata;
- 4) il parcellario catastale dei terreni inclusi nella lotizzazione, con l'elenco dei proprietari interessati,

corredato dagli atti comprovanti la loro proprietà;

- 5) il rilievo planimetrico ed altimetrico della zona oggetto della lottizzazione, in scala adeguata (1/200-1/500), con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;
- 6) la tavola e il regolamento da cui risultino le norme di attuazione del piano di lottizzazione;
- 7) la tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 8) la proposta di convenzione stilata in armonia con le disposizioni vigenti ed in aderenza con le esigenze attuative specifiche;
- 9) la relazione che illustri:
 - l'inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico di riferimento;
 - tutti gli aspetti di carattere generale e particolare aventi attitudine a condizionare la progettazione;
 - le caratteristiche della progettazione con la specificazione dei criteri seguiti nella composizione urbanistica (caratteristica tipologica delle costruzioni, destinazioni, funzionalità, congruità e distribuzione dei servizi, delle attrezzature, delle opere insomma di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al detto V° comma dell'art.28 della legge urbanistica modificata con i criteri dimensionali e le localizzazioni, le modalità di raccordo dei servizi, i parametri di utilizzazione relativa e la verifica delle dotazioni in relazione allo strumento di riferimento; la indicazione delle altre eventuali opere di nuova progettazione e delle norme di nuova previsione.

Art.76 - (Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve principalmente prevedere:

- a) la concessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici: la quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni ed in relazione alle tabelle parametriche in vigore;
- c) il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno a prestare cauzione in denaro o a garantire il comune con adeguata fidejussione o con ipoteca per il valore pari al 50% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno, se del caso, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 80 del presente regolamento.

Art. 77 - (Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; come pure può convenire che in luogo della

42

cessione parziale delle aree per * singole opere, vengano cedute integralmente, a copertura della quota di carico dei servizi, le aree occorrenti per uno od alcuni soltanto dei servizi stessi.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare l'eventuale conguaglio degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti all'intervento di lottizzazione.

Art. 78 - (Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia:

- respinge la domanda se la lottizzazione proposta presenti difformità dalle norme del Piano Regolatore Generale e ne dà comunicazione scritta all'interessato, restituendogli contemporaneamente due delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda stessa;
- la sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale insieme allo schema di convenzione, se la ritiene meritevole di autorizzazione.

A seguito della deliberazione consigliare positiva, egli provvede alla richiesta del nulla osta di legge alla Regione, a seguito del quale procederà alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dalla Sezione Provinciale del Comitato di Controllo della Regione Abruzzo, va registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il Sindaco quindi, a conclusione di tale procedimento rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto.

Art. 79 - (Validità della autorizzazione per le lottizzazioni)

Le autorizzazioni per le lottizzazioni hanno la validi

10

tà massima di dieci anni. Può essere convenuto un termine più breve anche in relazione alle prescrizioni del piano pluriennale di attuazione.

Art.80 - (Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni, controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel Piano Regolatore Generale e nelle relative norme di attuazione. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.2 del presente Regolamento.

Gli uffici e i servizi comunali possono effettuare, in ogni fase di esecuzione dei lavori, visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art.81 - (Penalità per inadempienze da parte del lottizzante)

Scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, se le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art.82 - (Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Lo svincolo della cauzione avviene su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionale, collaudo da effettuarsi a cura e spese

del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato a totale ultimazione delle opere previste ed a seguito del loro collaudo positivo.

Art.83 - (Concessioni edilizie nella lottizzazione)

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel titolo I del presente Regolamento.

C A P O I

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art.84 - (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Sindaco ne dispone la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica-prorogabili a domanda degli interessati- se lo accettano ed intendono attuarlo. Possono essere apportate modifiche concordate con i proprietari.

Cve questi non aderiscono al progetto ed all'esecuzione degli interventi in esso previsti il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazioni delle aree..

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire alla lottizzazione, non presentano il progetto relativo nel termine loro assegnato e lo presentano incompleto degli elaborati indicati all'art.75 del presente Regolamento o con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

T I T O L O I V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI
C A P O I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.85 - (Opere già autorizzate)

Per le opere già autorizzate, in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si rinvia al disposto dei commi nono e decimo dell'art.31 della legge urbanistica modificata.

Art.86 - (Occupazione di suolo pubblico)

Tutte le autorizzazioni e le concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro ed aderenti alle prescrizioni.

Art.87 - (Depositi di materiali nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati e posti alla rinfusa devono essere eliminati entro il termine di un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.88 - (Canne fumarie)

Le canne fumarie devono essere adeguate alle prescrizioni entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.89 - (Antenne radio e TV)

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle an -

individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.90 - (Negozi,uffici,magazzini esistenti)

Negli edifici già costruiti alla data di entrata in vigore del presente regolamento,i locali e piano terreno adibiti a negozi,a uffici e a magazzini possono avere un'altezza minima di-mi.2,70 in deroga al disposto dello art.24.

C A P O II
DISPOSIZIONI FINALI

Art.91 - (Deroghe)

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni del presente regolamento e alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei componenti organi con l'osservanza delle norme di cui all'art.41 quater della legge urbanistica modificata e dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n°1357.

Art.92 - (Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguati, in caso di ricostruzione o di trasformazione esterna, alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art.93 - (Controlli e repressioni abusi)

Ai sensi dell'art.32 della legge urbanistica 17 Agosto 1942, n°1150, il Sindaco esercita, a mezzo di funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza per tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato o senza il rispetto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi i provvedimenti necessari per la modifica delle opere o la riduzione in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica il Sindaco non abbia adottato e notificato i

provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la concessione edilizia, o proseguiti dopo l'ordine di sospensione il Sindaco applica le norme in vigore e, previa diffida e sentito il parere della Commissione Edilizia e della Sezione Urbanistica Regionale, può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio delle sanzioni penali ovvero applicare la sanzione pecuniaria in via amministrativa nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazione Statali e da Organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art.29 della legge 17 Agosto 1942, n°1150

Art.94 - (Sanzioni)

Le inosservanze alle norme igienico-edilizie sono perseguite ai sensi dell'art.344 del Testo Unico sulle leggi sanitarie 27 Luglio 1934, n°1285.

Le inosservanze alle norme edilizie di cui agli strumenti urbanistici e la presente Regolamento sono perseguite a norma dell'art.41 della legge urbanistica modificata e a norma dell'art.15 della legge 28 Gennaio 1977, n°10.

Art.95 - (Abrogazione)

Sono abrogate le disposizioni di altri Regolamenti Comunali in contrasto con le presenti norme.

Art.96 - (Entrata in vigore del regolamento)

Il presente Regolamento entra in vigore alla scadenza dei termini di pubblicazione dopo l'approvazione.