

COMUNE DI MASON VICENTINO

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 6

Approvata Del G.R.V. n. 88 del 19/01/01

REGOLAMENTO EDILIZIO

Anno di redazione: 1999

Ing Dionisio Vianello
Arch. Eliodoro Simonetto

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, o atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.

REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini o Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, nella veste di progettisti, di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato.

Titolo II

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica definiti dalla Legge n. 457;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè 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 comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- d) STRALCIATO
- e) variazioni della destinazione d'uso della costruzioni, con esecuzioni di opere a ci preordinate;
- f) variazioni del tipo di attività produttiva negli insediamenti produttivi, secondo le classificazioni ISTAT;

- g) collocamenti, modificazioni e rimozioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
- h) costruzioni e modificazioni di tombe e di edicole funerarie;
- i) opere di urbanizzazione;
- l) STRALCIATO
- m) sistemazione di aree aperte al pubblico, impianti sportivi all'aperto;
- n) apertura di strade, costruzione di ponti ed altri manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- o) costruzione di locali nel sottosuolo;
- p) installazione di costruzioni prefabbricate (locali boxes, tettoie, ecc.), collocazione di case mobili, involucri mobili, insistenti sul suolo, pure se privi di ormezzi fissi, tendoni, vetture e simili non come mezzi di trasporto bensì per la permanenza di persone o di deposito di beni purché gli interventi elencati non siano precari e temporanei.

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie lorda di calpestio e la destinazione d'uso delle costruzioni e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e col presente Regolamento, sono soggette a preventiva concessione o autorizzazione.

Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita autorizzazione.

E' prescritta l'autorizzazione per:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parte anche strutturali degli edifici, 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 delle destinazioni d'uso;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo e cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e di assicurare 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 ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) collocamento, modificazioni o rimozione di stemmi, insegne, targhe decorazioni, addobbi esterni, contro finestre, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi ed altre decorazioni cimiteriali, fontane, ecc.;

Sono altresì soggette ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

- d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- e) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- f) scavi a carattere permanente, abbattimento di alberi d'alto fusto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- g) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) le recinzioni.

Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA

Non sono soggette a concessione, autorizzazione, denuncia le sottoelencate opere:

- a) la riparazione, il rinnovamento, la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- c) le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- e) la manutenzione e sistemazione del verde privato esistente;
- f) le opere di assoluta urgenza disposte dal Sindaco;
- g) la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere strettamente per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;

- h) tutti gli interventi, anche esterni, finalizzati all'impermeabilizzazione e all'isolamento termico degli edifici;
- i) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e comunque insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'art. 77 della L.R. 61/1985 e sue successive eventuali modificazioni.

Art. 9 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE, L'AUTORIZZAZIONE E A PRESENTARE COMUNICAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

Hanno titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione, e a presentare comunicazione per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti art. 4, 5 i soggetti di seguito elencati:

- 1) il proprietario del suolo;
 - 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
 - 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
 - 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
 - 5) l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) solo per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
 - 6) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile) solo per manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
 - 7) il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
 - 8) l'affittuario agrario (L. n. 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279/1944) solo per miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, con delega, procura o mandato da parte del proprietario;
 - 10) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
 - l'assegnatario delle terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di procedura Civile;
 - 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
 - il tutore
 - il curatoresolo per manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;
 - 12) gli enti pubblici come le Province e gli I.A.C.P. per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà per gli immobili o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
 - 13) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).
- Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:

- per i casi di cui ai punti da 1 a 6 mediante certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile);

- per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile;
- per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;
- per il caso di cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
- per il caso di cui al punto 12 dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'ente che ha titolo al godimento del bene in questione. Essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11 riferiti all'ente rappresentativo, ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;
- per il caso di cui al punto 13, qualora non possa essere allegato dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno unilaterale del proprietario del suolo, ad effettuare la concessione o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'esecuzione dell'intervento.

Art. 10 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate ai precedenti artt. 5, bollate a termini di legge, redatte su modelli stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in 4 copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 11 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti al successivo art. 11 debbono essere firmate per esteso:

- a) da chi abbia titolo per richiederne la concessione;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone: nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente, o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 34.

Con la domanda di concessione devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto della concessione stessa.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Qualora la documentazione allegata risulti incompleta, viene data comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Sindaco provvede (in merito ai commi precedenti), sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente, e dal progettista, intesa ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare, dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Il Sindaco rilascia, su domanda - di chi abbia titolo ad ottenere la concessione - presentata sugli appositi modelli, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio.

In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile piegati nelle dimensioni U.N.I.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della localita', aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la localita' ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste dall'art. 4, un estratto formato U.N.I. su scala 1:2000 del P.R.G., con inserimento dell'intervento in progetto e dell'area di pertinenza, con colori indelebili, rosso per il manufatto e verde per l'area, con indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 4, i progetti devono inoltre contenere:

A - per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria contenente tra l'altro una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali la superficie utile abitativa e la superficie destinata a servizi ed accessori, complessiva e distinta per ciascun appartamento;
 - per gli edifici (o parte di edifici) destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale od agricola la superficie al netto da murature o pilastri;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti gli elaborati del successivo punto E;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identici tra loro, in scala non inferiore a 1:50 quotate e riportanti in particolare le superfici ed il volume dei singoli locali al netto di murature, pilastri, sguinci, vani porta, ecc., recanti inoltre la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, ai laboratori artigianali, ai magazzini, ai depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- e) pianta in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vaniscala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni in scala 1:50 con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori;
- g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:50, con indicata la quota di riferimento delle altezze;
- h) planimetria del fabbricato in scala 1:100, con l'indicazione della rete e degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- l) copia autentica dell'atto notarile di proprietà o altro titolo che legittima a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione del progetto;
- m) dichiarazione di consenso al vincolo, se richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- n) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento.

Gli elaborati di cui ai commi d, f, g, possono essere presentati in scala 1:100.

B - per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, i restauri e le opere di manutenzione straordinaria:

- a) le stesse indicazioni del comma precedente. Sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione e' consentita

la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel quale caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

b) computo metrico estimativo per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione secondo le norme vigenti.

C - per le demolizioni di edifici:

a) piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

D - per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chioschi, edicole, distributori di combustibile, tombe, edicole funerarie ed opere di cui all'art. 5 lett. c):

a) planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;

c) indicazioni di materiali e di colori.

E - per nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni, modificazioni di recinzioni:

a) planimetria in scala 1:200 con l'andamento planimetrico della recinzione;

b) sezione e prospetto tipo in scala 1:20;

c) sezione trasversale in scala 1:50 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) indicazione di materiali indicati.

F - per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, l'abbattimento degli alberi, la modifica delle aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

a) planimetria in scala 1:500 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da abbattere e dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati in scala adeguata.

G - per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a) piante quotate di tutti i piani in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100.

H - per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi, ecc.:

a) relazione illustrativa;

b) piante e prospetti quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

I - per le mostre ed i depositi all'aperto:

a) relazione illustrativa;

b) planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alle recinzioni, alle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

L - per le varianti da apportare a progetti approvati:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

E' facolta' del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, certificazioni, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale e' richiesta la concessione o fatta denuncia.

In tal caso, i termini restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Art 12 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione e l'autorizzazione data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalita' e gli effetti di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformita' alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei Regolamenti Edilizi nonche' delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Sindaco sono notificati al richiedente entro i termini di cui all'art. 79 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni.

La concessione e l'autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione e dell'autorizzazione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prenderne visione previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

La concessione e l'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione a riguardo.

Art. 13 - CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione a particolari tipi di opere da eseguirsi a particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà ottenere le autorizzazioni, i nulla-osta e le certificazioni sottoelencate, il cui rilascio compete a organi diversi dall'amministrazione comunale.

Tali documenti, ove ne ricorra la necessità, sono di norma da allegarsi alla domanda di concessione o autorizzazione; il richiedente potrà tuttavia riservarsi a consegnarli prima del rilascio della medesima allegando in tal caso la semplice ricevuta dell'avvenuta richiesta all'organo competente al rilascio.

Il diniego degli stessi da parte dell'organo competente, costituirà impedimento al rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Solo nel caso in cui al successivo punto 3) consentita la presentazione dopo il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, comunque prima dell'inizio dei lavori.

Le certificazioni sono:

- 1) nulla-osta da parte del comandante provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge n. 1570/1941 e della Legge n. 469/1961;
- 2) denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'art. 4 della Legge n. 1086/1971. La denuncia potrà essere effettuata anche dopo il rilascio della concessione o autorizzazione, purché prima dell'inizio dei lavori;
- 3) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici oppure alla Soprintendenza archeologica competente per territorio, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939.
- 4) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 5) certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura richiesto dalla Legge Reg.le 24/85 e dall'art. 88 2 comma della L.R. 61/85;
- 6) autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta Regionale o del Genio Civile competente per territorio, nei casi previsti dalla legge;
- 7) altri nulla-osta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche.

Art. 14 - AUTORIZZAZIONI ACCESSORIE DI COMPETENZA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE O DA RICHIEDERSI TRAMITE LA STESSA

Il relazione al tipo di opera da eseguirsi, a particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento, o del territorio in cui esso ricade, il richiedente la concessione o autorizzazione edilizia dovrà ottenere le autorizzazioni sottoelencate, il cui rilascio compete all'Amministrazione Comunale, ovvero sono da richiedersi tramite la stessa, che provvederà ad inoltrarle all'autorità competente al rilascio.

Le autorizzazioni sono:

A - AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO DI ACQUE DI RIFIUTO, IN PUBBLICA FOGNATURA, IN CORSO D'ACQUA SUPERFICIALE, SUL SUOLO

Si applicano le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

B - AUTORIZZAZIONE ALL'INTERVENTO SU IMMOBILI O IN LOCALITA' SOTTOPOSTE A TUTELA IN MATERIA AMBIENTALE

L'autorizzazione da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/1939, dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11/1984; e dell'art. 1 L. 431/85 essa

obbligatoria per gli interventi da eseguirsi su immobili vincolati dalla legge 1497/39 sino alla data in cui il vincolo viene notificato (ai sensi dell'art. 6 della L. 1497/1939) oppure alla data di pubblicazione degli elenchi delle località vincolate (ai sensi dell'art. 2 della medesima L. 1497) e dalla legge 431/85.

L'autorizzazione rilasciata dal competente organo regionale.

C - AUTORIZZAZIONE ALL'INTERVENTO NELL'AMBITO DI TERRITORI VINCOLATI PER SCOPI IDROGEOLOGICI

L'autorizzazione da richiedersi ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto n. 3267/1923, al Decreto n. 1126/1926 ed alla L.R. 52/78.

Art. 15 - PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione redatta e corredata in conformità al precedente art. 10, viene presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo avere controllato che gli allegati a corredo siano quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di concessione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata, e la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., all'eventuale piano urbanistico attuativo, al P.P.A., al presente regolamento, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificatamente riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi siano necessario documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Sindaco fa richiesta scritta all'interessato di consegnare entro un congruo termine e comunque non oltre 90 giorni, le documentazioni integrative. La suddetta richiesta puo' essere fatta una sola volta.

L'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni aggiuntive; in caso di mancata presentazione delle stesse nel termine di 90 giorni, la domanda perde ogni validità, senza che il Sindaco debba trasmettere ulteriori comunicazioni; di cio' fara' menzione nella lettera di richiesta.

In caso di incompletezza ed esattezza della documentazione, e di verificata conformità alle norme urbanistico-edilizie, l'Ufficio Tecnico Comunale procederà al calcolo del contributo per il rilascio della concessione di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977.

Tutte le domande di concessione, corredate dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico, devono essere sottoposte obbligatoriamente ai seguenti pareri;

- 1) del responsabile del settore dell'igiene pubblica dell'ULSS competente per territorio;
- 2) Edilizia.

I suddetti pareri non sono vincolanti per il Sindaco, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con gli stessi.

Art. 16 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Le procedure relative alle determinazioni del Sindaco sulla domanda, al rilascio e al ritiro della concessione o autorizzazione sono regolati dall'art. 79 della L.R. 61/1985.

La concessione viene consegnata corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 17 - ATTO DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE

L'atto di concessione o di autorizzazione deve contenere:

- 1) L'identificazione del titolare della concessione o autorizzazione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- 2) l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione; in particolare le destinazioni d'uso ammesse e la superficie relativa a ciascuna di esse, nonché le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della strumentazione urbanistico-edilizia comunale oppure per il suo miglioramento formale e funzionale. Le modifiche prescritte debbono essere di limitata entità, tale da non comportare la rielaborazione del progetto;
- 3) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale, e le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 4) la data di inizio e ultimazione dei lavori, da fissarsi ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/1985;
- 5) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché le modalità di cessione al Comune di dette aree;
- 6) gli estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, nonché alla determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977, vigenti al momento del rilascio;
- 7) nel caso di concessioni convenzionate ai sensi del successivo art. 21, fa parte della concessione o autorizzazione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trascriversi secondo quanto specificato al medesimo articolo.

E' opportuno che l'atto di concessione o di autorizzazione richiami gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, richieste di visite di controllo, nomina di eventuali collaudatori, richiesta di certificato di abitabilità di cui ai successivi articoli.

Art. 18 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente e previo il deposito cauzionale con polizza fidejussoria per l'eventuale ripristino delle opere di urbanizzazione nelle modalità fissate di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale calcolate in base al valore delle opere stesse.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge Regionale.

Art. 19 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, chiedere di realizzare le opere in proprio a scempe totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione, presentando dettagliato computo metrico estimativo.

Il Sindaco, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, procederà ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e coprirle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Art. 20 - CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

Art. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario s'impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del

pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Puo' tener luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario s'impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero di eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 22 - VARIANTI AL PROGETTO DI CONCESSIONE

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza al Sindaco, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della concessione di variante deve avvenire nel rispetto delle normali procedure inerenti le concessioni.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate sono tali da comportare nulla-osta ed autorizzazioni non richieste dal progetto originario.

La concessione di variante non puo' modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dalla concessione originaria. Il rilascio della concessione di variante comporta il conguaglio del contributo di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977 da corrispondersi per le opere oggetto della concessione originaria.

Le istanze relative a varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la destinazione d'uso delle costruzioni, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e le relative concessioni devono essere rilasciate, prima dell' esecuzione dei lavori.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché

il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma della L. L. 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

Art. 23 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

La concessione riferita esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale è intestato e puo' essere trasferita solo mortis causa, o per negozio giuridico, riferiti al bene immobile oggetto della concessione.

I successori e gli aventi causa del titolare della concessione debbono chiedere la variazione dell'intestazione ed il Sindaco, una volta accertato che ne abbia titolo, provvede alla relativa voltura.

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

Art. 24 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG di iniziativa privata regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/1985 i piani suddetti sono:

- a) Piano di lottizzazione (P. di L.)
- b) Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Le procedure per la formazione e l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici di iniziativa privata sono regolati dall'art. 60 della L.R. 61/1985.

Art. 25 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal Progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;
- 2) gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità, nonché della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo art. 26. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n. 4 copie;
- 3) copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:
 - energia elettrica
 - servizio telefonico
 - distribuzione idrica
 - raccolta delle acque meteoriche e reflue
 - distribuzione del gas;
- 4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale;
 - 4.1 nel caso in cui il piano attuativo preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali, o la modificazione di quelle preesistenti, autorizzazione della Provincia o dell'Anas.
 - 4.2 Nel caso in cui all'interno della zona in oggetto di piano attuativo ricadano immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939, autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e archeologici, della Soprintendenza ai beni architettonici.
Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.
 - 4.3 Nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù di cui alla legge n. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando Militare Territoriale.
- 5) Qualora il piano attuativo proposto interessi aree ed immobili sottoposti ad uno dei seguenti vincoli:
 - 5.1 vincolo per scopi idrogeologici e forestali ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n. 3267/1923 e D.M. n. 1126/1926.
 - 5.2. Vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi e per gli effetti di cui alla legge n. 1497/1939 e alla legge n. 431/85.

Dovrà pure essere allegata copia della domanda diretta ad ottenere le specifiche autorizzazioni dovute per l'esecuzione dell'intervento. Le procedure da seguire sono quelle elencate nell'art. 13.

Art. 26 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Gli elaborati tecnici del P. di L. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono:

- 1) Documentazione dello stato di diritto
 - 1.1. ESTRATTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE
L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG e del relativo PPA. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.
 - 1.2. COPIA DELLA MAPPA E CERTIFICATO CATASTALE rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi, con gli elementi atti ad identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento, le caratteristiche di superficie e di estimo.

1.3 INDICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE SERVITU'

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

- servitu' costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale secondo la casistica di cui al precedente art. 13.

2) Documentazione sullo stato di fatto

2.1. RILIEVO topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o per interventi di particolare natura ed estensione non inferiore a 1:2000.

2.2. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:

- i manufatti esistenti
- il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose
- il sistema idrografico di superficie
- elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitu' e vincoli di cui al precedente punto 1.3
- viabilità e toponomastica.

2.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

3) Documentazione di progetto

3.1. PLANIMETRIA nella scala di cui all'elaborato 2.1 precedente contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitu' ed altri vincoli
- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali
- delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

3.2. SEZIONI E PROFILI in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso ed indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.

3.3. SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.

3.4. PROGETTO DI MASSIMA DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, in scala 1:500, contenente l'indicazione dei punti luce e l'ubicazione delle cabine di trasformazione.

3.5. TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto. Dovra' indicare:

- a) superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento.
- b) superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale
- c) superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto ed in tutta l'area d'intervento
- d) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso
- f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati
- g) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

3.6. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dovra' schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovra' definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato, di quelle di consolidamento, drenaggio, bonifica, eventualmente previste, tale previsione di spesa dovra' essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di massima delle opere da eseguire.

3.7. NORME DI ATTUAZIONE

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
- b) le tipologie edilizie, gli indici e i rispetti da osservare
- c) le destinazioni d'uso consentite
- d) le eventuali prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

3.8. PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione, che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente all'approvazione del P. di L. da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 63 L.R. 61/85.

Art. 27 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Gli elaborati tecnici del piano di recupero di iniziativa privata devono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono :

1 - Documentazione sullo stato di diritto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 1.1, 1.2, 1.3 del precedente art. 26.

2 - Documentazione dello stato di fatto: si tratta dei documenti elencati e descritti ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 del precedente art. 26.

Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:

- l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- gli elementi di arredi degli spazi scoperti.

Qualora l'area soggetta a piano di recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea A o ad essa assimilabile secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:

- schema di rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici contenente:

- a) rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni
- b) destinazioni d'uso dei locali
- c) forma di godimento degli attuali occupanti
- d) strutture e tipo di proprietà
- e) epoca di costruzione e modificazioni intervenute
- f) stato di conservazione
- g) documentazione fotografica di particolari di interesse architettonico;

- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;

- rilievo grafico o fotografico in scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze.

Nel caso di comune ricadente in zona sismica, o di piano di recupero relativo ad un abitato da consolidare, dovrà essere allegata anche la relazione geologica e l'analisi geotecnica, da redigersi in conformità al punto 2.4 del precedente art. 26

3 - Documentazione di progetto

3.1 PLANIMETRIA in scala non inferiore a 1:500 contenente:

- disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
- delimitazione e numerazione delle unità minime di intervento, delle relative tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso consentite. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere indicata la posizione degli edifici di progetto e le relative caratteristiche volumetriche;
- delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.

3.2 PROSPETTI in scala 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto; le eventuali parti di nuovo inserimento devono essere evidenziate con apposite grafie.

3.3. SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI relativi alla urbanizzazione primaria in scala 1:500.

3.4 PROGETTO DI MASSIMA DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, in scala 1:500 contenente l'indicazione dei punti luce o delle eventuali cabine di trasformazione.

3.5 TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI URBANISTICI ED EDILIZI. Dovrà indicare:

- a) superficie di intervento
- b) superficie di ciascuna unità minima di intervento
- c) superficie utile e/o volume distinti per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima ed in tutta l'area di intervento e relativi indici di utilizzazione
- d) abitanti insediati e teoricamente insediabili
- e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera in esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire
- f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.

3.6 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dovra' schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto urbano nel quale si inserisce, e dovra' definire il programma di attuazione delle opere in esso previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dai privati.

Tale previsione di spesa dovra' essere documentata analiticamente sulla base di un computo metrico delle opere da eseguire.

3.7 NORME DI ATTUAZIONE

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- b) le tipologie di intervento per ogni unita' minima di intervento;
- c) gli allineamenti planimetrici ed altimetrici da osservare;
- d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unita' minima di intervento;
- e) gli standards di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso;
- f) le eventuali prescrizioni inerenti i tipi di materiali da impiegarsi, le essenze arboree da impiantare, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, i tipi di recinzione.

3.8 PROPOSTA DI CONVENZIONE di cui al punto 3.8 del precedente art. 26.

Art. 28 - PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE

La domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, corredata in conformita' al precedente art. 25 deve essere presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformita' del progetto alle prescrizioni del PRG al PPA al presente regolamento, oltre che ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specifiche riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Sindaco fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione e di verificata conformita' alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico procede alla verifica della congruita' delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruita' degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.

Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

Il suddetto parere non e' vincolante per il Consiglio Comunale, il quale dovra' tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Eseguita l'istruttoria tecnica, il Sindaco qualora ne ricorra il caso dispone l'invio del Piano a soggetti esterni all'Amministrazione Comunale, alle quali compete il rilascio di autorizzazioni o pareri in relazione a vincoli gravanti sugli immobili interessati dal Piano stesso:

- a) all'organo Regionale competente, limitatamente ai casi di aree soggette al vincolo idrogeologico forestale e per il rilascio dell'autorizzazione di cui al R.D. 3267/1923; L.R. 52/78;
- b) all'Ufficio del Genio Civile competente per il territorio limitatamente ai casi di aree soggette a consolidamento dell'abitato ai sensi della L. 445/1908 e per l'espressione del parere di cui all'art. 13 del L. 64/1974;
- c) agli altri organi competenti ad esprimere pareri ed autorizzazioni in relazione a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento.

Il Sindaco trasmette il piano al Consiglio Comunale per l'approvazione, corredandolo con i pareri e le autorizzazioni di cui ai commi precedenti o, ove non ricorrano le condizioni che le rendano necessarie, una propria dichiarazione attestante che il piano non ricadra' all'interno delle zone soggette a vincoli di cui sopra, dichiarera' inoltre che vi siano interessate zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e L. 431/85 o zone territoriali omogenee A o aree di interesse ambientale, secondo la definizione degli strumenti urbanistici vigenti.

La delibera di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale deve contenere i seguenti elementi:

- 1) identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
- 2) identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
- 3) eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
- 4) estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, nonche' alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigente;

- 5) estremi di ammissione e sintesi del contenuto dei pareri obbligatori degli organi consultivi comunali qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti, dovranno essere riportate le motivazioni;
- 6) estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
- 7) convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art. 26;
- 8) il termine non superiore a 10 anni per l'esecuzione del piano.

Le procedure successive sono regolate dall'art. 60 della L.R. 61/85.

Art. 29 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO

Quando, entro i termini stabiliti ai sensi del 2 comma degli artt. 15 - 16 della L.R. 61/85, tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale non si verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o per la presentazione del relativo programma di piano, il Sindaco o fa regredire d'ufficio prevedendo anche i termini per la sua attuazione e lo notifica ai proprietari interessati, i quali entro 15 gg. possono presentare le loro opposizioni.

Sulla base di queste, il Sindaco propone il progetto di piano al Consiglio Comunale per la sua approvazione.

Il piano e' approvato e diviene esecutivo ai sensi del sesto e settimo comma dell'art. 60 della L.R. 61/85.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilita' per le opere in esso previste per la durata di anni 10 prorogabili dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore ai 5 anni.

Il piano esecutivo e' depositato ed il deposito notificato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 61/85 ed entra in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.

Il piano e' attuato, entro i termini di cui al primo comma, con le modalita' e per gli effetti di cui al secondo comma e seguenti dell'art. 57 della L.R. 61/1985.

Titolo III

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 30 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Il parere della Commissione Edilizia sui progetti e provvedimenti subordinati all'esame, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprime parere scritto valuta i seguenti aspetti:

- la conformita' di quanto proposto al presente Regolamento Edilizio, al vigente P.R.G., al relativo P.P.A. ad eventuali piani urbanistici attuativi, nonche' a tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla regione in materia edilizia e urbanistica, e la pianificazione regionale e provinciale;
- la validita' funzionale, formale e tecnica, di quanto proposto anche in rapporto al contesto urbano e territoriale, nel rispetto anche della liberta' dell'espressione artistica.

Il parere della Commissione Edilizia e' obbligatorio:

- per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni e per il loro annullamento d'ufficio;
- per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma degli artt. 92 e 93 della L.R. 61/85;
- per le determinazioni di competenza del Consiglio Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 11 della L.R. 61/85, e cioe':
 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
 - Piano per l'edilizia Economica e Popolare
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
 - Piano Lottizzazione di iniziativa privata
 - Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata
- per le opere pubbliche di competenza comunale, la cui approvazione da parte dell'organo competente sostituisce la concessione edilizia o l'autorizzazione ai sensi dell'art. 77-5 comma della L.R. 61/85;
- per l'accertamento della sussistenza delle condizioni tecniche per l'applicazione delle norme sulle caratteristiche di isolamento termico, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, cio' ai sensi dell'art. 14 della legge n. 373/76.

Il Sindaco ed il Consiglio Comunale possono inoltre avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuno l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza.

Art. 31 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione e' composta da 2 membri di diritto e da 6 membri eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno. Sono membri di diritto:

- il Sindaco o l'Assessore delegato che la presiede;
- il Capo Settore Urbanistica ed Edilizia privata o un suo delegato;
- partecipa senza diritto di voto in Capo Settore LL.PP. o un suo delegato, limitatamente alle pratiche relative a lavori pubblici.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- 6 persone esperte del settore di cui almeno una in rappresentanza della minoranza.

I membri eletti durano in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e comunque per un periodo massimo di cinque anni. Essi sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino la nomina dei successivi.

Non puo' essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, oppure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti la Commissione.

Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale del settore Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto, oppure, in caso di impedimento, un membro nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

Art. 32 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni 15 giorni e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione e' comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.

Per la validita' delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, e' necessaria la presenza della meta' piu' uno dei componenti la Commissione.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale puo' dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce, altresì, quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti, a parita' di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione puo' sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta la Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunita', i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione puo', qualora ne ravvisi la necessita', effettuare sopralluoghi al fine di acquisire gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali e' richiesto il suo parere.

Il Presidente ha la facolta' di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione il segretario redige il verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e da almeno un membro elettivo.

Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Titolo IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 33 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori, puo' chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a cio' delegato dal Comune, di norma, puo' effettuare il sopralluogo entro dieci giorni dalla comunicazione di inizio lavori e redigere, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori e' tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 34 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notifica della concessione stessa agli interessati.

Il titolare della concessione o autorizzazione per eseguire le opere deve denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori entro dieci giorni dall'avvio degli stessi.

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, e' assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

All'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale in contraddittorio col titolare, dal quale risulti: consistenza delle opere realizzate e conformita' al progetto approvato.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi movimenti di terra, e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 26.

Qualora nella domanda di cui all'art. 10 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

Art. 35 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove, per l'esecuzione di opere, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalita' di occupazione e di esecuzione, sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumita'.

Il Sindaco ha la facolta' di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 36 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento e alle modalita' esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modi di controllo che ritenga opportuno adottare.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse o non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Eventuali trasgressioni, saranno denunciate alle competenti autorita' nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art. 37 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare puo' essere annullata per motivi di legittimita'.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovra' sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 36.

Qualora, a seguito dell'annullamento della concessione, non sia possibile la rimozione dei vizi, delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Sindaco applica le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 38 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attivita' edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n. 639 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente, sentita la Commissione Edilizia, ordina la rimozione delle opere difformi o non autorizzate o la rimessa in ripristino ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 40 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO

Copia della concessione o dell'autorizzazione e i disegni allegati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone di opportune dimensioni nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione.

Art. 41 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Nell'atto di concessione e autorizzazione, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non puo' essere superiore ad un anno decorrente dalla data della concessione o autorizzazione; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non puo' essere superiore a 3 anni dalla data d'inizio lavori e puo' essere prorogato dal Sindaco, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volonta' del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo piu' lungo per l'ultimazione dei lavori puo' essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o autorizzazione concerne la parte non ultimata.

La concessione a lottizzare ha la validita' stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalita' dell'esecuzione dei lavori.

La concessione e' trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed e' irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

Titolo V

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 42 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai precedenti artt. 4 e 5, il titolare della concessione o autorizzazione deve richiedere al Sindaco il certificato abitabilita' o di agibilita' allegando alla domanda:

- a) Il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge 30.4.1976 n. 373 e successive modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- b) L'eventuale nulla-osta degli Enti e degli Organi competenti di cui al precedente art. 13;
- c) Copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086;
- d) Certificato di potabilita' per le acque di fonte diversa dall'acquedotto.

Qualora si tratti di fabbricati di limitata importanza, il certificato di collaudo statico, puo' essere rilasciato dal Direttore dei Lavori.

Il Sindaco ha comunque facolta', qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunita', di chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti, non previsti dal primo comma del precedente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalita' previste dalla convenzione di cui al precedente art. 16.

Il Sindaco, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico a cio' delegato i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alle norme della legislazione e dei Regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorita' competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Art. 43 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 82 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 84, i nulla-osta, di cui al punto b) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilita' e dell'agibilita'.

Art. 44 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

Per le costruzioni totalmente o parzialmente abusive, valgono le norme previste al capo I della L. 28.2.1985 n. 47.

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure consentono a titolo gratuito o oneroso che altrui utilizzi una o piu' unita' immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilita' o agibilita' sono denunciati dal Sindaco alla autorita' giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/1934.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio o l'unita' immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilita' o di agibilita', il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvedere a trasmettere ulteriore denuncia all'autorita' giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, a quella degli utilizzatori o dell'ambiente, su proposta del Responsabile di Settore dell'ULSS, competente per il territorio il Sindaco ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure-tecnico edilizie.

In assenza di certificato di abitabilita' od agibilita' e' fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi di effettuare le relative forniture, come prescritto dall'art. 90 L.R. 61/85.

Art. 45 - INIBIZIONE ALL'ABITABILITA' ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche il Sindaco, di propria iniziativa e sentito il responsabile del settore di igiene pubblica dell'U.S.L., oppure sulla base di una richiesta del medico provinciale, o di altra autorita' sanitaria, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n. 640/54, puo' dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso ed ordinare lo sgombero a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34. I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate.

Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Qualora, ai fini del rilascio del certificato di abitabilita' o di agibilita' di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra Autorita' che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione al Sindaco, da parte di tale autorita', che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno, comporta l'obbligo per il Sindaco di dichiarare l'inabitabilita' o inagibilita' dell'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/1934.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Titolo I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 46- DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di consentire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti ed edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente
facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 47- DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare la modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e delle ultimazioni dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale

fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane, allo scopo individuate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 48 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte dev'essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioni non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.

I cortili e i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 49.

Art. 49 - CAVEDIO O CHIOSTRINA

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione dei locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml. 3.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina, alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine s'intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve garantire la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Art. 50 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Non sono ammessi aggetti o sporgenze su spazi pubblici o aperti al pubblico, può essere consentita l'apertura esclusivamente di balconi con aggetto massimo di m. 0,30 e della larghezza massima di m. 1,50 in presenza di marciapiede e comunque ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal marciapiede.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni suo punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal limite del marciapiede verso la proprietà privata; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

Dev'essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 51 ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello dal suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 52 - COMIGMOLI, ANTENNE, MENSOLE, E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità e sicurezza agli agenti atmosferici.

Art. 53 - RECINZIONE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche, ecc., e non devono superare l'altezza di ml. 1,50, con un massimo di ml. 0,50 costituito da muratura piena, misurate

dalla quota media del piano strada prospettante e dal piano di campagna per i confini interni. Qualora i fondi si trovino su quote diverse, con dislivello maggiore di 50 cm, l'altezza della recinzione sporgente dal fondo dominante non dovrà superare i 20 cm per la parte in muratura piena e cm 150 complessivi.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al comma a); consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2 (con esclusione del lato fronte strada) anche con muratura piena;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, sono in ogni caso consentite recinzioni di altezza massima di cm 150 in rete metallica infisse sul terreno o su cordolo in muratura sporgente non più di cm 10, dovrà inoltre essere addossata una siepe;

d) per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra;

e) devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e particolari accorgimenti per salvaguardare l'incolumità delle persone ed evitare situazioni di pericolo;

f) (*stralciato*);

g) di norma gli accessi carrai dovranno essere arretrati di ml 5,00 dal bordo della carreggiata, arretramenti diversi saranno valutati di volta in volta in base a specifiche esigenze previa presentazione di idonea documentazione che giustifichi le scelte progettuali proposte;

Art. 54 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante a carattere ornamentale, la scelta delle essenze deve essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 55 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 56 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte, finì ad un'altezza massima di ml. 3,10 dal colmo della strada.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza

Art. 57 - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste un fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento non sia fissato nel termine fissato dal Comune l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzosa.

Se solo un accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota segnata per il marciapiede dell'intero prospetto a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico e privato, l'area stessa deve essere pavimentata o sistemata a verde a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione del marciapiede sono a carico del proprietario fino al passaggio della strada nella rete viaria comunale.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 58 - PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITU' DI USO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitu' di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinato ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetue di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 59 - EDICOLE

Di norma non è consentita l'installazione di edicole o chioschi all'esterno degli edifici.

In casi eccezionali e di comprovata utilità è consentita l'installazione di detti manufatti su spazi pubblici o aperti al pubblico nel rispetto della distanza di m. 30 dagli incroci viari e di m. 1,50 dal limite della carreggiata stradale.
Si richiama il disposto degli artt. 41 e 42.

Art. 60 - CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

È ammessa la installazione di cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, purché siano garantiti i requisiti di disegno urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dal D.P.R. n. 384/1978, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 61 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni
- se collocati all'esterno essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di antenne private o ripetitori privati e R.A.I. debbono osservare tutte le norme previste dalla L. 10/1985.

Art. 62 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) Quadri per affissione e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 63 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 42 il Comune assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione e' a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facolta' di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

Titolo I

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 64 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrita' del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

In particolare e' vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi e comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosita' naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconsentita salubrita' del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Tecnico a cio' delegato dal Comune.

Art. 65 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidita' del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarita'.

I locali di piano terra, abitabili ai sensi dei successivi articoli, devono essere sopraelevati di almeno cm.25 rispetto alla quota media del terreno, fatta eccezione per gli ampliamenti delle unita' immobiliari, esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, posti al piano terra e al piano interrato.

Qualora l'edificio avvenga a fregio strade esistenti, per quota media del terreno si intende la quota del colmo della strada.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm. 20, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno cm. 40 di cantinato.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i quali devono essere adottate tecniche adeguate.

Art. 66 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti e in mancanza di queste dovranno rispettare, in linea di massima, le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovra' essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento, secondo quanto disposto dalla Legge 373/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 67 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili secondo la legislazione vigente.

Art. 68 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura conformemente alla Legge 13.7.1966, n. 615, ai relativi decreti di applicazione e alle successive modificazioni ed integrazioni. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Titolo II

IMPIANTI TECNICI

Art. 69 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in congruità alle leggi vigenti ed in particolare al L. 373/76, AL D.M. 5.7.75, al D.M. 10.3.77, al D.P.R. 1052/77, al Circ. Min. Interni 73/71; la relazione tecnica da presentare alle autorità comunali a corredo del progetto deve contenere i dati richiesti all'art. 14 del D.P.R. 1052/77.

Art. 70 - IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, dev'essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana).

In generale tali impianti devono corrispondere ai disposti della Legge 186/68 ed in particolare, le autorimesse e le officine di riparazione autoveicoli compreso nei tipi indicati all'art. 87 del D.M. 31.7.1934, sono definite come luoghi di "classe 1" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive e quindi con pericolo di esplosione e di incendio) e devono pertanto rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi; nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a m. 2,50 salvo il caso che siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Art. 71 - IMPIANTO ASCENSORE

Debbono essere rispettate le norme di prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal D.P.R. 384/78 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia la possibilità di realizzare una cabina di dimensioni non inferiori a m. 1,50 di lunghezza e m. 1,37 di larghezza.

La porta della cabina deve avere luce libera minima pari a m. 0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, dev'esservi uno spazio libero di non meno di m. 2,00 di profondità.

Art. 72 - VENTILAZIONE MECCANICA

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Nel caso di servizi igienici forniti di ventilazione forzata deve essere assicurato un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti e non vi debbono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 73 - CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA

Alla domanda di concessione relativa ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto dei "Consigli U.N.I." corrispondenti alla L. 584/75.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

Art. 74 - FOGNATURE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta: dalla Legge 10.5.1976, n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento, dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'apposito regolamento che disciplina le modalita' di scarico.

Titolo III

REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 75 - PARAMETRI ABITATIVI

Ogni abitazione deve avere una superficie minima netta abitabile di almeno mq. 45 e deve essere, inoltre, dotata di uno o piu' locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, ecc.) di superficie totale netta non inferiore a mq. 18 anche in un unico locale.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Art. 76 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili, ai fini del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o piu' persone non ha carattere di saltuarieta', e precisamente:

- a1** - soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto, in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;
- a2** - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attivita' di lavoro, cucine collettive;
- garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate: riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza temporanea delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo, e precisamente:

- s1** - servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, disimpegni, in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro;
- s2** - vani scala;
- ripostigli;
- garages di solo posteggio;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio insindacabile del Comune su parere della Commissione Edilizia, anche in riferimento a specifici regolamenti comunali per specifiche attivita'.

Art. 77 - LOCALI ABITABILI

I locali di categoria **a1** devono avere:

- una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2;
- una altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2;
- una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria **a2** devono avere:

- una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita;
- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00 con un minimo di ml. 2,40;

- una superficie di illuminazione ed aerazione, come sopra non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, e comunque mai inferiore a m. 3,50.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- il locale abbia un'altezza minima netta di ml. 5;
- risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc. 40;
- la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a ml 2,30.

Per edifici ad uso collettivo speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente per i locali di categoria A1, possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L. 457/78 con un minimo assoluto di mt. 2,40 con il punto pi basso di m. 2,00.

Variante n. 14

Art. 77 - LOCALI ABITABILI	Art. 77 - LOCALI ABITABILI
<p>I locali di categoria a1 devono avere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2; - una altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2; - una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale. <p>I locali di categoria a2 devono avere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita; - un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00 con un minimo di ml. 2,40; - una superficie di illuminazione ed aerazione, come sopra non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. <p>Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, e comunque mai inferiore a m. 3,50.</p> <p>Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il locale abbia un'altezza minima netta di ml. 5; - risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc. 40; - la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste; - l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sot- 	<p>I locali di categoria a1 devono avere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2; - una altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2; - una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale. <p>I locali di categoria a2 devono avere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita; - un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00 con un minimo di ml. 2,40; - una superficie di illuminazione ed aerazione, come sopra non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. <p>Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, e comunque mai inferiore a m. 3,50.</p> <p>Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il locale abbia un'altezza minima netta di ml. 5; - risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc. 40; - la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;

<p>tostante non sia inferiore a ml 2,30.</p> <p>Per edifici ad uso collettivo speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.</p> <p>Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente per i locali di categoria A1, possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L. 457/78 con un minimo assoluto di mt. 2,40 con il punto pi basso di m. 2,00.</p>	<p>- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a ml 2,30.</p> <p>Per edifici ad uso collettivo speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.</p> <p>Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, esclusivamente per i locali di categoria A1, possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti, anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L. 457/78, con un minimo assoluto di mt. 2,40 2,55 per locali a soffitto piano e di ml 2,20, garantendo un'altezza media di ml 2,55, per locali con soffitto inclinato e purché risultino adeguate le caratteristiche di ventilazione, fatto salvo quanto eventualmente stabilito da specifiche norme e regolamenti in materia con il punto pi basso di m. 2,00.</p> <p>Non è comunque consentito abbassare a questi valori i locali esistenti con altezze interne superiori.</p>
--	---

NUOVO ARTICOLO

	<p>Art. 77 BIS – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI (L.R. 06/04/99 N. 12)</p>
	<p>Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 12/99 si definisce "sottotetto" il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.</p> <p>Il recupero (inteso come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 lettera d della L. 457/78) ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998 è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) altezza utile media di ml 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, ml 2,20 per i locali adibiti a servizi quali, disimpegni, corridoi, ripostigli e bagni. Per gli edifici che ricadono nell'ambito della Comunità Montana l'altezza utile media sarà di ml 2,20. <p>L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi i ml 1,80 (ml 1,60 per gli edifici che ricadono nell'ambito della Comunità Montana) per la relativa superficie utile;</p> <ol style="list-style-type: none"> b) rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16; nel caso di interventi di adeguamento finalizzati all'ottenimento del suddetto rapporto, è ammesso l'utilizzo o la conservazione di lucernari a condizione che l'imposta degli stessi non sia inferiore a ml 1,00 e superiore a ml 1,50 dal pavimento, misurata in proiezione verticale. <p>Non sono in ogni caso ammesse modifiche alle altezze del colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.</p> <p>Gli interventi di cui al presente articolo sono infine subordinati a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reperimento degli standards a parcheggio in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di

	costruzione soggetta a ristrutturazione, fatto salvo quanto disposto con delibera di Consiglio comunale per quanto attiene la monetizzazione nelle specifiche Z.T.O. - rispetto dei gradi di protezione determinati dal P.R.G. per gli edifici soggetti a tutela.
--	--

Art. 78 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizio igienico dotato di W.C., lavabo, vasca da bagno o doccia e bidet ed aventi i seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq. 4;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80;
- un'altezza minima di ml. 2,40;
- non e' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo o piu' locali per i servizi igienici questi possono essere accessibili dai locali abitabili, ed avere una superficie minima di mq. 2 ed essere aerati ed illuminati artificialmente.

Ogni unità da destinarsi alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, aerati direttamente o in depressione, ivi comprese le attrezzature alberghiere. L'accessibilità deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, finì ad un'altezza di ml. 1,80, con materiale impermeabile e lavabile preferibilmente liscio.

Art. 79 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml. 1,20, nel caso di nuove costruzioni, e ml. 1, nel caso di restauri e ristrutturazioni, e possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Sono scale principali le scale che servono piu' di un alloggio. Per scale interne degli alloggi unifamiliari ammessa la larghezza minima di ml. 1.

Per le scale di accesso ai locali di servizio, con esclusione di quelli principali, quali cantine, ripostigli e sottotetti al servizio della sola residenza unifamiliare, e' ammessa una larghezza minima di ml. 0,70; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o piu' piani abitabili, oltre al pian terreno, dev'essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate nel precedente art. 67.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi dev'essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere e i parapetti a quota superiore a m. 2 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m. 1, e eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 80 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima
fissata in ml. 2,40, la larghezza minima
fissata in ml. 1.

Art. 81 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati, devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 65.

Debbono, altresì, avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

Titolo IV

COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 82 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali ad uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, dev'essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

E' consentito inoltre ricavare detti locali in piani interrati o seminterrati, o comunque, con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante a condizione che l'accesso avvenga da un locale con la medesima destinazione d'uso sopraelevato di almeno cm. 25 rispetto alla quota del colmo strada, e che la superficie complessiva abitabile dei locali interrati o seminterrati non sia superiore al 50% della superficie abitabile prevista al primo piano fuori terra. L'altezza minima netta dev'essere di almeno mt. 3.

Debbono essere comunque osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 83 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla L.N. 13/1989 ed al Decreto Ministero Lavori Pubblici n. 236/1989 ed alla legge 1/71 e D.P.R. 384/78.

Art. 84 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione al numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 85 - EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 64 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla e ricovero animali e locali di deposito di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 86 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo ed avente superficie liscia, impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m 25 dai confini di proprietà, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 200 m. da prese d'acqua potabile, non minore di 50 m da cisterne d'acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia ed in particolare della D.G.R. n. 7949/89.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 87 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformita' alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzioni, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilita' di ogni sua parte.

Art. 88 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumita'.

Art. 89 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, qualunque fabbricato in genere o parte di esso, costituisca pericolo per la pubblica incolumita', il proprietario, il conduttore, o l'inquilino, hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dall'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Titolo II

PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 90 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovra' essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV. FF. che rilascerà' in proposito apposita certificazione.

Art. 91 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei l'impiego di essi e' condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilita' di combustione.

Art. 92 - PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei VV. FF. per gli edifici e gli impianti di cui alla Legge 26.7.1965 n. 966 e D.M. del 16.2.1982.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilita' e di agibilita' degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma e' richiesto il relativo certificato del Comando Provinciale dei VV. FF.

Titolo III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL' ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 93 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso, devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, dev'essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml.2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziate mediante zebraure e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e stabilità conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie, soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 94 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle pareti con idonee tecnologie.

Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 95 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 96 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di giorni 30, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia stata presentata, possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 97 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore dal giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al Bollettino Ufficiale della Regione.

Art. 98 - NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 99 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in adempimento alle corrispettive disposizioni del Regolamento stesso.

Art. 100 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 101 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357 e con la procedura di cui all'art. 80 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni.