

**COMUNE DI
SPRESIANO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**REGOLAMENTO EDILIZIO
VIGENTE**

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

<i>Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</i>	P.7
<i>Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO</i>	P.7
<i>Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI</i>	P.7

TITOLO II°
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

<i>Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE</i>	P.8
<i>Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE</i>	P.8
<i>Art. 5 bis - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE NON SOGGETTE AD ESAME PRELIMINARE DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	P.9
<i>Art. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA- COMUNICAZIONE</i>	P. 10
<i>Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE</i>	P.10
<i>Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO O DA ENTI DELEGATI DA LEGGI SPECIALI</i>	P.10
<i>Art. 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO</i>	P.10

TITOLO III°
SOGGETTI AVENTI IL TITOLO

<i>Art. 10 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE, L'AUTORIZZAZIONE E A PRESENTARE COMUNICAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO</i>	P.12
---	-------------

TITOLO IV°
MODALITA' DELLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

<i>Art. 11 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE</i>	P.14
<i>Art. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI</i>	P.14

<i>Art. 13 - CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</i>	<i>P.17</i>
<i>Art. 14 - AUTORIZZAZIONI ACCESSORIE DI COMPETENZA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE O DA RICHIEDERSI TRAMITE LA STESSA</i>	<i>P.18</i>
<i>Art. 15 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI</i>	<i>P.18</i>
<i>Art. 16 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO</i>	<i>P.19</i>
<i>Art. 17 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</i>	<i>P.19</i>
<i>Art. 18 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA</i>	<i>P.21</i>

TITOLO V°

FASE DI ISTRUTTORIA E PARERI

<i>Art. 19 - PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE</i>	<i>P.24</i>
<i>Art. 20 - PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE</i>	<i>P.24</i>

TITOLO VI°

ATTO DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

<i>Art. 21 - ATTO DI CONCESSIONE</i>	<i>P.26</i>
<i>Art. 22 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE</i>	<i>P.26</i>
<i>Art. 23 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE</i>	<i>P.27</i>
<i>Art. 24 - CONCESSIONE GRATUITA</i>	<i>P.27</i>
<i>Art. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA</i>	<i>P.27</i>
<i>Art. 26 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE</i>	<i>P.27</i>

TITOLO VII°

MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

<i>Art. 27 - MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE</i>	<i>P.29</i>
<i>Art. 28 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA, RILASCIO E RITIRO DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE</i>	<i>P.29</i>

TITOLO VIII°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

<i>Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO</i>	P.30
<i>Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI</i>	P.30
<i>Art. 31 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO</i>	P.30
<i>Art. 32 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI</i>	P.31
<i>Art. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE</i>	P.31
<i>Art. 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME</i>	P.31
<i>Art. 35 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'</i>	P.31
<i>Art. 36 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE</i>	P.32

TITOLO IX°

VARIANTI AL PROGETTO

<i>Art. 37 - VARIANTI AL PROGETTO DI CONCESSIONE</i>	P.33
<i>Art. 38 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE</i>	P.33

TITOLO X°

COMMISSIONE EDILIZIA

<i>Art. 39 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	P.34
<i>Art. 40 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	P.34
<i>Art. 41 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	P.35

TITOLO XI°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

<i>Art. 42 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'</i>	P.36
<i>Art. 43 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO</i>	P.36
<i>Art. 44 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI</i>	P.36
<i>Art. 45 - INIBIZIONE ALL'ABITABILITA' ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI</i>	P.37

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

<i>Art. 46 - DECORO DEGLI EDIFICI</i>	<i>P.38</i>
<i>Art. 47 - DECORO DEGLI SPAZI</i>	<i>P.38</i>
<i>Art. 48 - CORTILI</i>	<i>P.38</i>
<i>Art. 49 - CAVEDIO O CHIOSTRINA</i>	<i>P.39</i>
<i>Art. 50 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO</i>	<i>P.39</i>
<i>Art. 51 - ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEI SOTTERRANEI</i>	<i>P.40</i>
<i>Art. 52 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE</i>	<i>P.40</i>
<i>Art. 53 - RECINZIONI</i>	<i>P.40</i>
<i>Art. 54 - ALBERATURE</i>	<i>P.40</i>
<i>Art. 55 - COPERTURE</i>	<i>P.40</i>
<i>Art. 56 - SCALE ESTERNE</i>	<i>P.41</i>
<i>Art. 57 - MARCIAPIEDI</i>	<i>P.41</i>
<i>Art. 58 - PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITU' DI USO PUBBLICO</i>	<i>P.41</i>
<i>Art. 59 - EDICOLE</i>	<i>P.41</i>
<i>Art. 60 - CABINE TELEFONICHE E PENSILINE</i>	<i>P.42</i>
<i>Art. 61 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE</i>	<i>P.42</i>
<i>Art. 62 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI</i>	<i>P.42</i>
<i>Art. 63 - NUMERI CIVICI</i>	<i>P.42</i>

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

<i>Art. 64 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO</i>	<i>P.43</i>
<i>Art. 65 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'</i>	<i>P.43</i>
<i>Art. 66 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE</i>	<i>P.43</i>
<i>Art. 67 - ISOLAMENTO ACUSTICO</i>	<i>P.44</i>
<i>Art. 68 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI</i>	<i>P.44</i>

TITOLO II°

IMPIANTI TECNICI

<i>Art. 69 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO</i>	<i>P.45</i>
<i>Art. 70 - IMPIANTI ELETTRICI</i>	<i>P.45</i>

<i>Art. 71 - IMPIANTO ASCENSORE</i>	P.45
<i>Art. 72 - VENTILAZIONE MECCANICA</i>	P.45
<i>Art. 73 - CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA</i>	P.46
<i>Art. 74 - FOGNATURE</i>	P.46
<i>Art. 75 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI</i>	P.46

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

<i>Art. 76 - PARAMETRI ABITATIVI</i>	P.47
<i>Art. 77 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI</i>	P.47
<i>Art. 78 - LOCALI ABITABILI</i>	P.48
<i>Art. 79 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI</i>	P.48
<i>Art. 80 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI</i>	P.49
<i>Art. 81 - CORRIDOI E DISIMPEGNI</i>	P.50
<i>Art. 82 - LOCALI ACCESSORI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI</i>	P.50
<i>Art. 82 bis- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI</i>	P.50

TITOLO IV°

COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

<i>Art. 83 - EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO</i>	P.52
<i>Art. 84 - BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	P.52
<i>Art. 85 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE</i>	P.52
<i>Art. 86 - EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA</i>	P.53
<i>Art. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA</i>	P.53

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

<i>Art. 88 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI</i>	P.54
<i>Art. 89 - MANUTENZIONE E RESTAURI</i>	P.54
<i>Art. 90 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI</i>	P.54

TITOLO II°

PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

<i>Art. 91 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI</i>	P.55
<i>Art. 92 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE</i>	P.56
<i>Art. 93 - PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO</i>	P.56

TITOLO III°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

<i>Art. 94 - OPERE PROVVISORIALI</i>	P.57
<i>Art. 95 - SCAVI E DEMOLIZIONI</i>	P.57
<i>Art. 96 - MOVIMENTO DI ACCUMULO DEI MATERIALI</i>	P.57
<i>Art. 97 - RINVENIMENTO DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO</i>	P.58

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

<i>Art. 98 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO</i>	P.59
<i>Art. 99 - NORME ABROGATE</i>	P.59
<i>Art.100 - SANZIONI</i>	P.59
<i>Art.101 - POTERI DI DEROGA</i>	P.59

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°

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

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.

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) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni, con opere a ciò preordinate;
- e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) costruzioni e modificazioni di tombe e di edicole funerarie;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) sistemazione di aree aperte al pubblico, impianti sportivi all'aperto;
- i) apertura di strade, costruzione di ponti ed altri manufatti stradali che in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- l) costruzione di locali nel sottosuolo;
- m) installazione di costruzioni prefabbricate ancorchè a carattere provvisorio (locali, boxes, tettoie, ecc.), collocazione di case mobili, involucri mobili insistenti sul suolo, pure se privi di ormezzi fissi, tendoni, vetture e simili non usate come mezzi di trasporto bensì per la permanenza di persone o di deposito di beni.

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere concessione edilizia nel caso di varianti sostanziali di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo ferma restando l'obbligo del ritiro della concessione prima dell'inizio dei lavori.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, purchè 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, non 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.

È prescritta autorizzazione per:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parte anche strutturali degli edifici, nonchè 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 dell'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, purchè 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)** gli scavi a carattere permanente, abbattimento di alberi d'alto fusto, individuati nelle cartografia del Piano, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi di estensione superiore ai Mq. 3000;
- g)** le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h)** le recinzioni;
- i)** costruzioni accessorie e pertinenze non autonomamente utilizzabili quali pergolati, gazebo, pompeiane, cassette prefabbricate per attrezzi da giardino ecc., che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 5 bis – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE non soggette ad esame preliminare da parte della Commissione Edilizia

Fatta salva l'acquisizione di tutti i pareri e nulla osta degli organi competenti, sono esentate dall'esame preliminare da parte della Commissione Edilizia comunale le istanze di autorizzazione edilizia alle seguenti opere:

- a)** messa a dimora o abbattimento degli alberi di alto fusto purchè l'intervento non avvenga all'interno di proprietà soggette a vincoli di "verde privato" o "area boscata" di cui agli artt. 68 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.-
- b)** collocazione, modificazione e rimozione di serbatoi interrati.-
- c)** collocazione e modificazione di stemmi, insegne, cartelli e materiali pubblicitari in genere, tende esterne di protezione solare, lapidi e arredi da giardino, ad eccezione di quelle opere da posizionare in zona sottoposta a vincolo di tutela storico ambientale.-
- d)** costruzione accessorie e pertinenziali quali pergolati, gazebo, pompeiane, cassette prefabbricate per ricovero attrezzi, con eccezione di quelle da localizzare in zona agricola o sottoposta a vincoli di tutela monumentale e storico ambientale.-

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA-COMUNICAZIONE

Sono soggette a 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;
- h) tutti gli interventi, anche esterni, finalizzati all'impermeabilizzazione e all'isolamento termico degli edifici;

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 sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune, 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 il contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Le opere da eseguire dal Comune non sono soggette a concessione. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario. L'approvazione dell'opera da parte della Giunta Comunale (ai sensi dell'art. 32 della Legge 142/90) sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 8 - OPERE DELLO STATO O DA ENTI DELEGATI DA LEGGI SPECIALI

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e comunque insistenti su aree di Demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'art.77 della Legge Regionale 61/85, e sue successive modificazioni.

Art. 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO

Quando, entro i termini stabiliti ai sensi del 2 comma degli artt. 15-16 della L.R. 61/85 e dalla L.179/1992, 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 giorni 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 è 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 utilità 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 è depositato ed il deposito notificato ai sensi dell'art.53 della L.R.61/85 ed entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.

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

TITOLO III°

SOGGETTI AVENTI IL TITOLO

Art. 10 - 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 di 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. 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, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
10. il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
 - b) l'assegnatario delle terre incolte;
 - c) il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - d) il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - e) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - f) 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:
 - a) il tutore;
 - b) il curatore; solo per manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;
12. gli enti pubblici 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

Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:

- a) per i casi di cui ai punti 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), oppure titolo di proprietà o titoli equivalenti;

- b)** per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile);
- c)** per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;
- d)** per il caso in cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
- e)** per il caso in 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;
- f)** per il caso in 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.

L'attestazione del titolo di cui sopra può essere effettuata con copia del titolo stesso dichiarata conforme all'originale dal titolare interessato.

TITOLO IV°
MODALITA' DELLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Art. 11 - 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 al precedente art. 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 3 copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 12 e con ogni altra documentazione richiesta.

Salvo la richiesta di ulteriori copie per Enti tenuti ad esprimere il loro parere.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti al successivo art.12 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, i nomi 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 comunicarne il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 30.

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 della concessione.

Qualora la documentazione allegata risulti incompleta, entro 15 gg. viene data comunicazione agli interessati (ai sensi dell'art. 8 del D.L.26/01/95 n° 24) i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Qualunque progetto può essere preceduto da un 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.

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 planovolumetriche.

Il Sindaco rilascia, su domanda 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 certificato rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno. In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 12 - 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 località aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto in scala 1:2000, che comprende punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località 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.

Devono essere conformi alle lettere dell'Amministratore Straordinario dell'U.L.S.S. n° 10 del 22/05/92 prot. n. 25058 e prot. n. 5748 del 27/01/93.

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

A- per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- 1- relazione sommaria contenente tra l'altro una tabella riassuntiva con i dati previsti dal DM 3/10/75 n°9816 che precisi:
 - a) per gli edifici residenziali la superficie utile abitativa e la superficie destinata a servizi ed accessori, complessiva e destinata per ciascun appartamento;
 - b) per gli edifici (o parte di edifici) destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti, nonché dei locali accessori;
 - c) per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale od agricola la superficie al netto da murature o pilastri;
- 2- 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;
- 3- 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";
- 4-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;
- 5-pianta in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- 6-tutti i prospetti esterni in scala 1:50 con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- 7-almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:50, con indicata la quota di riferimento delle altezze;

- 8-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;
- 9-i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ad agli indici edilizi previsti dal PRG vigente;
- 10-copia autenticata dell'atto notarile di proprietà o altro titolo che legittima a richiedere la concessione con allegato estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione del progetto;
- 11-dichiarazione di consenso al vincolo, se richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 12-riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento.

Gli elaborati di cui ai commi 4, 6, 7, possono essere presentati in scala 1:100, in questo caso deve essere prodotto almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala particolareggiata opportuna, con l'indicazione dei materiali e dei colori.

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

- 1-le stesse indicazioni previste nel comma precedente. Sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- 2-computo metrico estimativo per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione secondo le norme vigenti, oppure dichiarazione del tecnico progettista e del proprietario.

C- per le demolizioni degli edifici totali e/o parziali:

- 1-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;
- 2-adequata 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):

- 1-planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;
- 2-prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;
- 3-indicazioni di materiali e di colori.

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

- 1-planimetria in scala 1:200 con l'andamento planimetrico della recinzione e di quelle limitrofe;
- 2-sezione e prospetto tipo in scala 1:20;
- 3-sezione trasversale in scala 1:50 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- 4-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:

- 1-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;
- 2-piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati in scala adeguata.

G- per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- 1-piante quotate di tutti i piani in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;
- 2-almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100.

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

- 1-relazione illustrativa;
- 2-piante e prospetti quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

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

- 1-relazione illustrativa;
- 2-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:

- 1- il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso e giallo) indelebile.

M-per tutti gli interventi per cui sia prescritta la Concessione Edilizia, in zone non assoggettate a Piano attuativo, dovrà essere prescritta:

- 1- una tavola 1:500, opportunamente relazionata, ed evidenziato:
 - a) contesto urbanistico in cui e/o viene inserito il manufatto con evidenziati i fabbricati limitrofi nonchè le aree libere e relative proprietà. La C.E. potrà estendere la profondità del rilevamento quando si tratti di interventi di notevole impatto e/o attività produttive e commerciali;
 - b) le opere di urbanizzazione nonchè i servizi tecnologici esistenti o mancanti;
 - c) impegno unilaterale d'obbligo, che formerà parte integrante della Concessione, con opportuna garanzia Fidejussoria, atto alla realizzazione nonchè all'allacciamento alla rete dei servizi tecnologici indispensabili per realizzare l'intervento. Tale atto dovrà essere sottoscritto dal richiedente e approvato dalla Giunta Municipale con apposita delibera.
 - d) Il collaudo delle opere dovrà essere attestato da apposito verbale dell'ufficio Tecnico Comunale, anche contestualmente alla verifica di abitabilità, senza spese aggiuntive da parte del richiedente.

È facoltà 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 è 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. 13 - CERTIFICAZIONI DI COMPETENZA DI ORGANI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione a particolari tipi di opere da eseguirsi e alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà prima ottenere le autorizzazioni, i nullaosta 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 di consegnarli prima del suo rilascio allegando a comprova la semplice ricevuta dell'avvenuta richiesta all'organo competente al rilascio.

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

Solo nel caso in cui al successivo punto "2" è consentita la presentazione dopo il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, comunque prima dell'inizio dei lavori.

Le certificazioni sono:

- 1-nullaosta 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. della Legge n°1086/1971. La denuncia potrà essere effettuata anche dopo il rilascio della concessione o autorizzazione,
- 3-autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 4-autorizzazione della Soprintendenza archeologica competente per territorio, nel caso d'interventi su immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/1939;
- 5-certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura richiesto dalla Legge Regionale 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 nullaosta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti vigenti.

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

In relazione al tipo di opera da eseguirsi, e alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto d'intervento, o del territorio in cui esso ricade, il richiedente della 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 inoltrare all'autorità competente al rilascio.

- a) **autorizzazione allo scarico di acque rifiuto, in pubblica fognatura, in corso d'acque superficiali, sul suolo.**
Si applicano le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.
- b) **autorizzazione all'intervento su immobili o in località sottoposte a tutela in materia ambientale.**
L.R. 63/94.
- c) **L'autorizzazione all'intervento nell'ambito di territori vincolati per scopi idrogeologici**
L.R. 58/94

Art. 15 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG di iniziativa privata è 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. 16 - 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 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 la 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- (stralciato)
- 4- dovranno inoltre presentare qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'Amministrazione Comunale:
 - 4.1- l'autorizzazione della Provincia o dell'Anas, nel caso in cui il piano preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali, o la modificazione di quelle preesistenti;
 - 4.3- Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione Che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.
 - 4.4- copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando Militare Territoriale, nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù di cui alla legge n°898/1976.
 - 5- Dovranno inoltre presentare i pareri, le autorizzazioni e le certificazioni relative ai diversi vincoli per i quali sia necessario il parere di altre autorità diverse dall'Amministrazione Comunale.
 - 6- 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. 17 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Gli elaborati tecnici del PdL debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in n° 3 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. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.

1.2- Copia per estratto di 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 servitù Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

a) servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, fogne, elettrodi, metanodotti, ecc.);

b) vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale secondo la casistica di cui al precedente art.13.

1.4- Relazione geologica. Dovrà essere presentata un'indagine geologica secondo punto "H" del D.M.11 Marzo 1988 prima dell'adozione di qualsiasi Piano Urbanistico attuativo.

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 :

a) i manufatti esistenti;

b) il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose;

c) il sistema idrografico di superficie;

d) elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3;

e) viabilità e toponomastica.

2.3- Documentazione fotografica. corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti, con indicazione dei con visuali.

3- Documentazione di progetto

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

a) suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili delle distanze di rispetto, delle servitù ed altri vincoli;

b) definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;

c) delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;

d) ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;

- e) determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.2- Sezioni e profili** nella stessa scala della planimetria 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 rendono necessarie.
- 3.3- Schema degli impianti tecnologici** relativi all'urbanizzazione primaria, in scala adeguata e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.
- 3.4- Tabella del dimensionamento** degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto. Dovrà 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, destinata per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso;
 - e) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati;
 - f) verifica per ciascuno dei dati precedenti "b", "c", "d", "e", "f" del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.
- 3.5- Relazione illustrativa** Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà 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 dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di estimativo delle opere da eseguire.
- 3.6- 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.
- 3.7- 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. 18 - 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 n° 3 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.17.

2-Documentazione dello stato di fatto: si tratta di documenti elencati e descritti ai punti "2.1", "2.2", "2.3", "2.4" del precedente art. 17.

Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere indicati:

2.1- l'assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso;

2.2- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

2.3- 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:

2.4- 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.

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

3- Documentazione di progetto

3.1- Planimetria in scala non inferiore a 1:500 contenente:

a) disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;

b) 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;

c) delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove assenze da porre a dimora;

d) ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;

e) 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 spazi 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 tecnologici relativi all'urbanizzazione primaria in scala 1:500.

3.4 Tabella di dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, che 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 esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.

3.5- Relazione illustrativa. Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in esso previste. Alla relazione deve essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti indicate dal Comune e di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente da privati. Tale previsione di spesa dovrà essere documentata analiticamente sulla base di un computo metrico estimativo delle opere da eseguire.

3.6- Norme di attuazione. Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- b) le tipologie di intervento per ogni unità minima di intervento;
- c) gli allineamenti planimetrici ed altimetrici da osservare;
- d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unità minima di intervento;
- e) gli standard 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.

3.7- Proposta di convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art.17.

TITOLO V°

FASE DI ISTRUTTORIA E PARERI

Art. 19 - PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA, PARERI OBBLIGATORI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione redatta e corredata in conformità al precedente art. 16, viene presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo aver 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.

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 PRG, all'eventuale piano urbanistico attuativo, al presente regolamento, oltrechè ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificatamente riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando la relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Sindaco entro 15 gg. dalla domanda (ai sensi dell'art. 8 del D.L.26/01/95 n°24) fa richiesta scritta all'interessato di consegnare entro un congruo termine e comunque non oltre 60 giorni, le documentazioni integrative. La suddetta richiesta può 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 ciò farà menzione nella lettera di richiesta.

In caso di completezza 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.e all'art.81 L.R.61/1985.

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

- a) del responsabile del settore dell'igiene pubblica dell'USL competente per territorio;
- b) Commissione Edilizia.

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

Art. 20 - PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE

La domanda di approvazione del piano attuativo di iniziativa privata, corredata in conformità al precedente art.15 deve essere presentata all'Ufficio Protocollo. 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 conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.

Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale integrata con parere del Capo Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

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

TITOLO VI°
ATTO DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art. 21 - ATTO DI CONCESSIONE

L'atto di concessione deve contenere:

- 1- L'identificazione del titolare della concessione 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; in particolare le destinazioni d'uso ammesse, 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 estremi 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, e all'art.81 L.R. 61/1985, vigenti al momento del rilascio;
- 7- nel caso di concessioni convenzionate ai sensi del successivo art. 25, fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trasciversi secondo quanto specificato al medesimo articolo.

È opportuno che l'atto di concessione 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. 22 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese per gli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente. La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione. La quota relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 gg. dall'ultimazione delle opere.

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.

Per quanto non menzionato espressamente in questo articolo valgono le determinazioni della L.R. 61/85 capo II.

Art. 23 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario ha titolo, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, chiedere di realizzare le opere in proprio a scomputo 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, con le modalità previste dall'art.86 L.R. 61/1985 autorizza la realizzazione delle opere stesse a scomputo degli oneri.

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 all'atto del rilascio della concessione o secondo le modalità previste al quarto comma dell'art.81 L.R.61/1985.

Art. 24 - 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 Statale e Regionale vigente.

Art. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 22 è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione in quanto il concessionario s'impegna con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art.8 della L.28 gennaio 1977 n° 10.

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

La convenzione potrà essere sostituita da 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. 26 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno decorrente dalla data della concessione o autorizzazione; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a 3 anni dalla data d'inizio lavori e può essere prorogato dal Sindaco, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può 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 più 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 iniziati non vengano terminati nei tre anni successivi ma tuttavia il volume e le superfici complessive dell'immobile da realizzare siano facilmente riconoscibili nella loro interezza e siano conformi alla concessione, il titolare della concessione potrà anche successivamente richiedere l'autorizzazione al completamento dell'opera.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito ed il volume e le superfici utili non siano riconoscibili e misurabili, 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, e comunque soggetta alla normativa di P.R.G. vigente e/o adottato in quel momento.

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'art.15 della L.28/1/1977 N° 10.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art.31 della Legge 17/8/1942, n°1150.

TITOLO VII°

MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

Art. 27 - MODALITÀ DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area , dell'immobile o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità e gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei Regolamenti Edilizi nonché delle ulteriori norme regionali. e statali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione verrà rilasciata secondo le modalità dalle discipline statali previste.

I provvedimenti del Sindaco sono notificati al richiedente entro i termini previsti dalla L.R. 61/1985 con riferimento alla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo Comunale o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

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

La concessione 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. 28 - 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.

TITOLO VIII°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori, può 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 ciò delegato dal Comune, di norma, può 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 è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 30 - 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 preliminarmente dall'avvio degli stessi.

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

Nel caso di nuove costruzioni, 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 con il titolare, dal quale risulti: consistenza delle opere realizzate e conformità 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.17.

Qualora nella domanda di cui all'art.11 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 lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio e del numero di iscrizione all'albo professionale.

Art. 31 - 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 modalità 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 incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà 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 di parti o elementi di pubblica proprietà, 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. 32 - 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 modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo 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 all'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

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

Art. 33 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà 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 in base a concessione successivamente annullata, saranno soggette a quanto previsto dalla L.R. 61/1985 CAPO III°.

Art. 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

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

Art. 35 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITÀ

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, in esecuzione del disposto della L.R. 61/1985 CAPO III° e L. 47/1985.

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. 36 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

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 dimensioni minime Cm 70X100 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;
- f)** il progettista delle opere strutturali.

TITOLO IX°

VARIANTI AL PROGETTO

Art. 37 - 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 nuovi nullaosta ed autorizzazioni anche se non richieste dal progetto originario.

La concessione di variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dalla concessione originaria, salvo quanto previsto all'art.30 del presente Regolamento.

Il rilascio della concessione di variante comporta l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art.3 della Legge n° 10/1977 da corrispondersi per le opere in variante alla concessione originaria.

Le istanze relative alle varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, 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, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè 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 siano 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. 38 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

La concessione è rilasciata esclusivamente alla persona fisica o giuridica avente titolo e può essere trasferita mortis causa, per negozio giuridico, o decreto.

I successori e gli aventi causa del titolare della concessione debbono chiederne 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.

TITOLO X°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 39 - 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:

- a) la conformità di quanto proposto al presente Regolamento Edilizio, al vigente PRG, ed ad eventuali piani urbanistici attuativi, nonché a tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia edilizia e Urbanistica, e la pianificazione Regionale e Provinciale;
- b) la validità funzionale, formale e tecnica di quanto proposto anche in rapporto al contesto urbano e territoriale, nonché sotto il profilo estetico ed ambientale, nel rispetto della libertà dell'espressione artistica.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio:

- a) per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni edilizie e per il loro annullamento d'ufficio;
- b) per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma degli artt.92 e 93 della L.R.61/85;
- c) per le determinazioni di competenza del Consiglio Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art.11 della L.R.61/85.

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. 40 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione è composta da 2 membri di diritto e da 5 membri eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno.

Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o l'Assessore delegato che lo presiede;
- b) il Capo Settore Urbanistica ed Edilizia privata o un suo delegato;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

5 persone esperte del settore in possesso di specifiche competenze nelle materie urbanistiche, edilizie ed ambientali, di cui almeno 2 in rappresentanza della minoranza.

I membri eletti durano in carica ai sensi della L. 15/07/94 n° 444, essi non sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successivi.

Non può 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.

I tecnici facenti parte della Commissione Edilizia non possono presentare progetti durante il periodo della loro carica nel Comune.

Art. 41 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

L'avviso di convocazione per scritta è comunicato ai membri almeno 5 giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti la Commissione.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può 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.

Il presidente della Commissione può autorizzare la presenza, qualora questi ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità i firmatari delle domande di cui all'art. 10 del presente regolamento e il tecnico che ha redatto il progetto.

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

Il Presidente ha la facoltà 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 XI°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 42 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente art.4, il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco il certificato abitabilità o di agibilità allegando alla domanda:

- 1- il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti in relazione alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge 30/04/1976 n°373 e successive modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- 2- l'eventuale nullaosta degli Enti e degli Organi competenti di cui al precedente art.13;
- 3- 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;
- 4- certificato di potabilità per le acque di fonte diversa dall'acquedotto; la durata di validità del certificato delle analisi delle acque potabili per la concessione delle agibilità/abitabilità non anteriore ai sei mesi; i referti per le acque potabili eseguiti e prodotti dal Presidio Multizonale di Prevenzione dell'U.L.S.S. o da laboratori privati, purchè tali referti siano firmati da medici, chimici, biologi, periti industriali-chimici, iscritti ai rispettivi Ordini e Collegi per le singole aree di competenza;
- 5- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al NCEU, dichiarata conforme all'originale dal titolare o dal tecnico incaricato;
- 6- la dichiarazione contenente attestazione di conformità di cui alla L. 5 marzo 1990 n° 46 rilasciata dagli uffici tecnici della ditta installatrice;
- 7- la dichiarazione della conformità di cui alla L. 9 gennaio 1989 n° 13 rilasciata dal direttore dei lavori.

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

Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, 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 modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art.28.

Il Sindaco, previa ispezione del Capo Settore Igiene Pubblica o altro medico di igiene pubblica, delegato, e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico a ciò 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 autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Art. 43 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art.83 e per gli edifici speciali di cui al successivo art.85, i nullaosta, di cui al punto "2" dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

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 più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità sono denunciati dal Sindaco alla autorità 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'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà a trasmettere ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, a quella degli utilizzatori o dell'ambiente, il Sindaco ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico edilizie.

In assenza di certificato di abitabilità od agibilità è 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'ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ 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. o il Medico di Igiene Pubblica del Distretto, per quanto di sua competenza, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n° 640/54, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso ad ordinare lo sgombero a norma dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie approvate 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 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. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità di un immobile, in alcuni casi può essere necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra Autorità che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione al Sindaco, da parte di tale autorità, che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno, comporta l'obbligo per il Sindaco di dichiarare l'inabitabilità o inagibilità 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 è 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.

È 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 è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane, sulle aree e superfici individuate, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 48 - CORTILI

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.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggianti, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggianti 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 devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

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

Art. 49 - CAVEDIO O CHIOSTRINA

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio 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

Gli aggetti sugli spazi sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi con sporgenza che non superi la metà della larghezza del marciapiede sottostante e con un massimo di ml. 0,50. In tal caso il marciapiede dovrà essere dotato di idonea barriera fissa posta lungo il filo esterno dello stesso, nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, che impedisca la sosta di mezzi di trasporto sotto agli aggetti;
- b) oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospiciente, con un massimo di ml. 1.00.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) 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 costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne;
- b) 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 ED AERAZIONE 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 ed una adeguata areazione ai sotterranei, purchè siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 52 - COMIGNOLI, 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 - RECINZIONI

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. 1,5, con un massimo di ml.0,5 costituito da muratura piena, misurate dalla quota media del piano strada prospettante e dal piano di campagna per i confini interni. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, e coordinate con recinzioni esistenti. I cancelli carrai devono essere arretrati rispetto alla recinzione di ml. 5.00; le rampe di accesso ai garage interrati non dovranno superare la pendenza del 20% e dovranno portarsi a livello della strada almeno ml. 5,00 prima dell'uscita sull'area pubblica;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al comma "a"; è 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;
- 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.

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, fino ad un'altezza massima del primo piano fuori terra.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono ammesse le scale esterne se prescritta da uno strumento urbanistico attuativo.

Art. 57 - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste un fregio a spazi pubblici il Comune provvede alla manutenzione dei marciapiedi.

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

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 è 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 PRIVATI GRAVATI DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù 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 paramento degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml.2.50, salvo allineamenti esistenti, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml.3.00 salvo allineamenti orizzontali preesistenti.

Il volume dei portici non viene computato ai fini della volumetria.

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. 2.50 dal limite della carreggiata stradale.

Si richiama il disposto degli artt. 26 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, purchè 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 e televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne devono 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:

- a) preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o, sottotraccia;
- b) 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 collettori 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.

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 è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà 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 salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

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

È vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Capo Settore Igiene Pubblica o Medico di Igiene Pubblica delegato e dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 65 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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

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

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 unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, posti al piano terra e al piano interrato per i quali dovranno essere adottate tecniche adeguate.

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.40, 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 DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti devono 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 coibentazione ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà 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 D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 e Decreto Ministero dell'Ambiente 12/07/1990 ed alle successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori di adeguamento 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, e successive modificazioni; 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 e successive modificazioni.

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, deve 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 e da quanto previsto dalla L.5 Marzo 1990 N° 46 (Norme per la sicurezza degli impianti), 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 ,dal D.M. 14 Giugno 1989 N° 236 e da quanto previsto dalla L. 9 Gennaio 1989 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare il rispetto delle suddette norme (art.8.1.12 L. 14/06/1989 N° 236)

Art. 72 - VENTILAZIONE MECCANICA

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 o all'apertura della porta di accesso, nel caso di ambienti che beneficino di una illuminazione naturale anche di tipo indiretto. 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 10 volte la cubatura degli ambienti e non vi debbono essere installati apparecchi a fiamma libera. Tutti i locali dovranno essere dotati di adeguata presa d'aria per il bilanciamento dell'aspirazione.

Art. 73 - CONDIZIONAMENTO DELL' ARIA

Prima dell'inizio lavori di un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere depositata il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere rilasciato previa prova di funzionamento dell'impianto stesso e relativo certificato di collaudo.

Art. 74 - FOGNATURE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta: dalla Legge 10/05/1976, n° 319 e successive modificazioni 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 la modalità di scarico.

Art. 75 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti elencati all'art.1 della L. 5/03/1990 n°46 sono soggette all'applicazione delle disposizioni ivi previste.

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 76 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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.20 e di zona cottura di almeno mq.4 ampiamente comunicante con il soggiorno.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano una superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 fino a due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 15. Nelle ristrutturazioni e nei nuovi interventi residenziali plurifamiliari (tipologie condominiali, in linea, a blocco) sono ammessi alloggi con superficie utile abitabile, non inferiore a mq. 60; al raggiungimento di tale superficie minima concorrono i locali indicati come A1 e S1 del successivo art. 77 con esclusione di quelli destinati ad impianti tecnologici. E' consentito un numero di alloggi di dimensioni inferiore a mq 60, in misura tale da non superare complessivamente il 20% di ciascun intervento autorizzabile; nel caso di interventi di 4 o più alloggi, il numero di quelli di dimensioni inferiore a mq 60 è arrotondabile all'unità superiore.

E' fatta salva la capacità di deroga rispetto a quanto definito nel precedente comma, per comprovate esigenze abitative dei nuclei familiari qualora si intenda intervenire sull'alloggio esistente per il ricavo di due unità abitative, destinate ai propri componenti. In questo caso deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a quanto indicato al primo comma del presente articolo.

Art. 77 - 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 più persone non ha carattere di saltuarietà, 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 attività di lavoro, cucine collettive;

-garage non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

-magazzini, depositi o archivi dove la presenza di persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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, disimpegno, in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro; locali ad uso degli impianti tecnologici;

S2-vani scala;

-ripostigli;

-garage di solo posteggio;

-lavanderie, stenditoi e legnaie;

-corsi di scorrimento di autorimesse;

I locali 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 attività.

Art. 78 - LOCALI ABITABILI

I locali di categoria **A1** devono avere:

- a) una superficie minima di pavimento di almeno mq.9 con larghezza minima di ml.2;
- b) 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.2,40;
- c) una superficie netta di illuminazione ed aerazione, misurata al foro muraria, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria **A2** devono avere:

- a) una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita;
- b) 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;
- c) una superficie di illuminazione ad 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.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:

- a) il locale abbia un'altezza minima di ml.5;
- b) risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc.40;
- c) la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- d) 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 ml.2,40.

Art. 79 - 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:

- a) superficie non inferiore a mq.5;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra o cavedio o lucernario di superficie non inferiore a mq.0,80;
- c) un'altezza minima di ml.2,40;
- d) non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo o più 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 a questi locali deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, finì ad un'altezza di ml. 2,00, con materiale impermeabile e lavabile liscio.

Art. 80 - 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 utili, nel caso di nuove costruzioni, e ml.1, nel caso di restauri e ristrutturazioni, e possono essere aerate ed illuminate artificialmente. Le rampe delimitate da due pareti devono essere munite di almeno un corrimano.

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

Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garage, cantine, ripostigli, sottotetti al servizio della sola residenza unifamiliare ed altri accessori, è ammessa una larghezza minima di ml. 0,80; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di ml.1,00.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti (L.30 Marzo 1971 N° 118).

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

In tutti i fabbricati con tre o più piani 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 deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere dovranno essere conformi alle disposizioni di cui al DM 236/89 e cioè: altezza minima da terra di ml.1,00 preferibilmente non scalabili, con parte opaca possibilmente alta al max. cm. 60e con elementi distanti tra loro tanto da impedire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Qualora la scala sia asservita ad una uscita di sicurezza, dovrà inoltre possedere i seguenti requisiti tecnico-costruttivi:

- 1) pianerottolo con lato minimo non inferiore a ml.1,20;
- 2) gradini di norma a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata non superiore a cm. 17;

- 3) eccezionalmente potranno ammettersi gradini di forma trapezia purchè la pedata a cm. 40 dall'imposta interna non sia inferiore a cm. 30.

Art. 81 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Art. 82 - LOCALI ACCESSORI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali accessori a piano terra, i seminterrati e gli scantinati, devono avere un'altezza minima di ml.2,40.

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.

Art.82 bis -RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI-

In tutto il territorio comunale di Spresiano, con la sola esclusione delle Z.T.O. di tipo D, è ammesso il recupero edilizio, a fini abitativo-residenziali, dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.98, con i limiti e le modalità di cui ai successivi commi.

Al fine della applicazione del presente articolo si definiscono sottotetti esistenti “.il volume compreso tra il solaio dell'ultimo piano praticabile e l'orditura di sostegno del manto di copertura delle costruzioni edilizie legittime o legittimate che alla data del 31.12.1998 erano dotate di stabile copertura..”.

Il recupero dei sottotetti, come sopra identificati, è ammesso in deroga ai limiti di altezza e di densità fondiaria prescritti per ciascuna zona Z.T.O.; esso può avvenire solamente per il ricavo di vani a servizio delle residenze sottostanti escludendosi quindi in maniera assoluta il ricavo di nuove unità immobiliari indipendenti.

Le altezze medie utili - riferite a pavimento finito - per i locali ricavabili nei sottotetti, ai sensi del presente articolo e nel rispetto della normativa contenuta nella L.R. 12/1999, sono le seguenti:

1. mt. 2,40 per i locali abitabili quali: camere, studi, locali di soggiorno ecc.
2. mt. 2,20 per i locali di servizio quali: corridoi, disimpegni, servizi igienici ecc.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. 1,80 per la superficie utile.

Altezze inferiori di quelle sopra indicate ai punti 1-2, saranno ammesse solo per il ricavo di vani di sgombero, soffitte e magazzini in cui la permanenza di persone è vietata.

I locali ricavabili nei sottotetti dovranno essere convenientemente aerati ed illuminati nel rispetto dei seguenti rapporti minimi:

- Locali abitabili: superficie apribile aero-illuminante pari ad 1/10 della superficie di pavimento che presenta altezza superiore a m. 1,80;
- Locali di servizio: superficie apribile aero-illuminante pari ad 1/20 della superficie di pavimento che presenta altezza superiore a m. 1,80;

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti previsti dal presente articolo dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di gronda e di colmo, oltre che delle linee di pendenza delle falde dell'edificio. Le eventuali aperture aero-illuminanti che si dovessero realizzare sulla copertura, sono ammesse esclusivamente con serramento inserito nella falda

tipo “velux” salvo che i fabbricati non rivestano carattere storico ed ambientale o assoggettati a gradi di protezione, per i quali le proposte progettuali verranno analizzate dalla Commissione Edilizia comunale.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono soggetti al rilascio di concessione edilizia e comportano la corresponsione degli oneri concessori previsti dagli artt. 5-6 della L.S. 10/77 e quantificati sulla base delle tabelle vigenti all’atto del rilascio, approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell’art.82 delle L.R. 61/85.

Gli interventi di recupero dei sottotetti, previsti dal presente articolo, sono subordinati dal reperimento in loco degli spazi a parcheggio pertinenziali previsti dalla Legge 122/90 proporzionalmente alla volumetria oggetto di intervento. La mancanza di detti spazi comporta la corresponsione al comune di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree mancanti secondo le tariffe appositamente determinate dal Consiglio Comunale.

Il progetto di recupero deve prevedere, qualora mancanti, idonee opere di isolamento termico nel rispetto della specifica normativa nazionale in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

TITOLO IV°

COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 83 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ad uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, 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 5 ricambi/ora per i locali destinati al culto, all’esposizione o sale riunioni; e 10 ricambi/ora per i locali destinati allo spettacolo ed al divertimento.

È 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 75% della superficie abitabile prevista al primo piano fuori terra.

L'altezza minima netta dev'essere di almeno mt.3,50. Tali locali dovranno inoltre avere i seguenti requisiti:

- 1) nei locali interrati il pavimento sia separato dal suolo o mediante un piano sottostante cantinato o mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m. 0.50; la linea di falda sia di almeno m. 2.00 dal pavimento.
Le pareti delimitanti esterne, su almeno un lato breve e un lato lungo del locale, siano rese libere dal terreno circostante tramite sbancamenti la cui larghezza sia maggiore dell’altezza dei locali interrati e la cui profondità sia di almeno 15 cm. al di sotto del pavimento dell’interrato stesso in modo che vi possano sfociare le aperture aeranti il vespaio. E’ ammessa la possibilità di realizzare una scarpata con inclinazione non superiore a 45°; in tal caso la distanza minima fra muro perimetrale ed inizio della scarpata sarà di almeno m. 1,50.
- 2) per i locali seminterrati il pavimento sia separato dal suolo mediante un piano sottostante cantinato o mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m. 0,50; la linea di falda disti almeno m. 2,00 dal pavimento; tutte le pareti delimitanti esterne, siano separate dal terrapieno mediante una intercapedine ventilata di luce

libera di almeno m. 1,50 tra muro del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno e profonda almeno 15 cm. al di sotto del pavimento del seminterrato stesso.

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

Art. 84 - 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.

Art. 85 - 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. 86 - 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. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati 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 del 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 realizzate secondo le norme Statali e Regionali che regolano la materia

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia (L.R. 24/1985; D.G.R. 7949 del 22/12/1989).

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

Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

PARTE QUARTA
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 88 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità 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 stabilità di ogni sua parte.

Art. 89 - 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 incolumità.

Art. 90 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora lo stato una casa, un muro, qualunque fabbricato in genere o parte di esso, costituisca pericolo per la pubblica incolumità, 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 nel caso d'inerzia l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II°
PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 91 - 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 dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Al fine di prevenire l'inquinamento delle acque superficiali o del sottosuolo, l'installazione di detti depositi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, escludendo quelli collegati ad impianti termici, deve rispettare le disposizioni stabilite dal presente articolo – ferma restando ogni altra disposizione prevista dalle leggi statali o regionali in materia di sicurezza, e di prevenzione incendi, ed ogni altra disposizione che regola il settore dei depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili.

I serbatoi a parete unica, realizzati con i materiali ammessi dalle norme vigenti, vanno inseriti in strutture di contenimento che abbiano le seguenti caratteristiche:

a) vasca di contenimento sotterranea in calcestruzzo:

la vasca deve essere impermeabile, rivestita con idoneo materiale e calcolata in modo da evitare fessurazione e/o deformazioni dovute alle sollecitazioni che possono insistere su di essa. La vasca di contenimento deve presentare un pozzetto per il caricamento del serbatoio completo di chiusini realizzati in modo da evitare infiltrazioni dall'esterno. I serbatoi vanno montati su selle rivestite in modo da evitare punti di corrosione e tali da mantenere i serbatoi sollevati di almeno 25 cm. rispetto al fondo della vasca e, ove necessario, ancorati.

b) apposito locale all'interno di edifici:

la porta di accesso deve avere una soglia sopraelevata, in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi. Il pavimento e le pareti, fino ad un'altezza minima pari a quella corrispondente a tale volume, vanno rivestiti con uno strato impermeabile al materiale contenuto. I serbatoi vanno montati e, ove necessario, ancorati su selle rivestite in modo da evitare punti di corrosione e tali da mantenere i serbatoi sollevati di almeno 50 cm. La distanza tra i serbatoi e le pareti del locale dev'essere di almeno 60 cm. La distanza tra il punto più alto del serbatoio e del solaio dev'essere di almeno 1 metro.

c) bacino di contenimento attuato all'esterno:

bacini di contenimento, generalmente in conglomerato cementizio, vanno rivestiti con uno strato impermeabile ai materiali depositati. La capacità del bacino viene dimensionata come segue:

- per un serbatoio: almeno 100% della capacità utile;
- per più serbatoi: almeno 60% della capacità utile complessiva con un minimo pari al 100% della capacità del serbatoio più grande;

Le installazioni vanno dotate di idonea copertura di tipo leggero combustibile; in alternativa le acque pluviali devono essere scaricate dal bacino di contenimento e fatte confluire in una vasca di raccolta per essere convenientemente trattate nell'ipotesi di un loro contatto con materiale inquinante.

I serbatoi a doppia parete, realizzati con materiali autorizzati dalle normative vigenti, possono essere interrati purchè il livello massimo della falda acquifera si trovi sempre al di sotto del fondo del serbatoio. Il pozzetto d'ispezione sul passo d'uomo del serbatoio deve essere realizzato a perfetta tenuta. Tutti i collegamenti al serbatoio devono essere accessibili dal pozzetto di ispezione. L'intercapedine tra le due pareti deve essere stagna alla pressione di collaudo di almeno 0,5 bar, contenente gas che non formi miscele detonanti con le sostanze contenute ed in leggera pressione, controllabile con un manometro.

Le aree di riempimento e di travaso di liquidi inquinanti o combustibili, devono essere impermeabilizzati e realizzate in maniera da evitare che accidentali perdite possano inquinare il suolo e le acque.

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

Art. 92 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificare scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei l'impegno di essi è raccomandato con l'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

Art. 93 - PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO

È richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei VV.FF. per gli edifici e gli impianti di cui alla Legge 26/07/1965 n° 966 e D.M. del 16/02/1982.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma è richiesto il relativo certificato del Comando Provinciale dei VV.FF.

TITOLO III°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 94 - 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 zebrature 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. Si rammenta l'obbligo di eseguire e tenere a disposizione nei cantieri il piano di sicurezza dei lavoratori, come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

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. 95 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi 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.

Art. 96 - MOVIMENTO DI 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. 97 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICI

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco 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 è 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. 98 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore dal giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

Art. 99 - NORME ABROGATE

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

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.