



Comune di Fucecchio

Regolamenti

Regolamento Edilizio

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 25 Maggio 1998,
integrata a seguito richiesta di elementi integrativi del Co.Re.Co. con deliberazione C.C.
n. 36 del 8 Giugno 1998, esecutiva il 4 Luglio 1998.

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 11 Febbraio 2000,
esecutiva il 17 Marzo 2000

INDICE

Art. 1 Oggetto e struttura del regolamento edilizio.....	5
Art. 2 Commissione Edilizia.....	5
Art. 3 Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia.....	6
Art. 4 Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia.....	7
Art. 5 Opere soggette a Concessione.....	8
Art. 6 Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	9
Art. 7 Opere soggette ad Autorizzazione.....	11
Art. 8 Opere soggette a Comunicazione.....	12
Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza	12
Art. 10 Definizione delle categorie di intervento	12
Art. 11 Manutenzione ordinaria	13
Art. 12 Manutenzione straordinaria.....	14
Art. 13 Restauro e risanamento conservativo	16
Art. 14 Ristrutturazione Edilizia.....	17
Art. 15 Ristrutturazione Urbanistica.....	19
Art. 16 Demolizione	19
Art. 17 Concessioni a sanatoria ai sensi della L. 47/85.....	19
Art. 18 Variazione della destinazione d'uso	20

Art. 19	Definizione delle caratteristiche di edificio unifamiliare ai fini dell'applicazione dell'art. 9 lett. D) Legge 10/1977 (art. 23 comma 2 L.R. 52/1999).....	21
Art. 20	Nuovo Impianto - Attrezzatura del Territorio	21
Art. 21	Uso delle risorse naturali.....	22
Art. 22	Opere private che interessano lo spazio pubblico.....	22
Art. 23	Piscine private - Piccole strutture sportive.....	22
Art. 24	Pergolati.....	23
Art. 25	Tettoie pensili - Forni e Barbecue	23
Art. 26	Attuazione degli interventi diretti.....	24
Art. 27	Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti.....	30
Art.28	Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione	32
Art.29	Determinazioni sulla domanda di concessione Impugnativa	33
Art. 30	Determinazioni sulla domanda di autorizzazione.....	34
Art. 31	Deroghe.....	34
Art. 32	Soggetti legittimati a richiedere la Concessione ed Autorizzazione.....	34
Art. 33	Titolarità della concessione edilizia e/o autorizzazione	35
Art. 34	Validità e decadenza della concessione e dell'autorizzazione	35
Art. 35	Varianti al progetto	36
Art. 36	Progettista, direttore dei lavori e costruttore	37
Art. 37	Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello	37
Art. 38	Organizzazione del cantiere.....	38
Art. 39	Occupazione e manomissione di suolo pubblico	39
Art. 40	Visite di controllo.....	40
Art. 41	Inizio ed ultimazione dei lavori.....	41
Art. 42	Collaudi.....	41
Art. 43	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità	41
Art. 44	- Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo	42
Art. 45	Salubrità del terreno.....	44
Art. 46	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	44
Art. 47	Requisiti di carattere termico.	45
Art. 48	Requisiti di carattere acustico	46
Art. 49	Requisiti illuminotecnici	46
Art. 50	Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali	47
Art. 51	Requisiti relativi alla sicurezza.	49
Art. 52	Requisiti relativi all'accessibilità ed uso	49
Art. 53	Eliminazione delle barriere architettoniche	50

Art. 54	Locali per allevamento e ricovero di animali.....	51
Art. 55	- Rifornimento idrico.....	51
Art. 56	Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.....	53
Art.57	Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	55
Art. 58	Smaltimento delle acque piovane.....	56
Art. 59	Impianti igienici.....	56
Art. 60	Impianti di aerazione.....	57
Art. 61	Impianti di smaltimento delle acque luride.....	58
Art. 62	Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.....	59
Art. 63	Impianti Elettrici.....	60
Art. 64	Impianti di smaltimento dei fumi.....	61
Art. 65	Abbattimento dell'inquinamento atmosferico per impianti industriali.....	61
Art. 66	Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi.....	62
Art. 67	Centrali termiche.....	62
Art. 68	Spazi pubblici.....	65
Art. 69	Lavori privati su spazi o strade pubbliche e vicinali.....	65
Art. 70	Zoccolature, aggetti, intercapedini, coperture, recinzioni.....	66
Art. 71	Decoro degli edifici.....	67
Art. 72	Manutenzione degli edifici privati.....	68
Art. 73	Numeri civici.....	68
Art. 74	Arredo urbano.....	69
Art. 75	Superficie Territoriale - ST.....	70
Art. 76	Superficie Fondiaria - SF.....	70
Art. 77	Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria - S1.....	71
Art. 78	Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria - S2.....	71
Art. 79	Superficie Minima di Intervento - Sm.....	72
Art. 80	Capacità Insediativa - Ci.....	72
Art. 81	Unità Immobiliare - Ui.....	72
Art. 82	Unità Fondiaria - UF.....	72
Art. 83	Superficie Utile Lorda - S.U.L.....	73
Art. 84	Volume - V.....	74
Art. 85	Volumi tecnici - Vt.....	75
Art. 86	Superficie coperta - Sc.....	76
Art. 87	Rapporto di copertura - Rc.....	76
Art. 88	Indice di Utilizzazione Fondiaria - Uf.....	76
Art. 89	Indice di Utilizzazione Territoriale - Ut.....	76

Art. 90	Indice di fabbricabilità fondiario - If.....	77
Art. 91	Indice di fabbricabilità territoriale - It.....	77
Art. 92	Altezza degli edifici - H.....	77
Art. 93	Numero dei piani - P.....	78
Art. 94	Indice di Visuale Libera - VL	78
Art. 95	Distanza dalle strade.....	79
Art. 96	Distanza tra i fabbricati.....	79
Art. 97	Distanza minima dai confini	80
Art. 98	Modalità di attuazione del P.R.G.	81
Art. 99	Intervento diretto.....	81
Art. 100	Intervento preventivo	82
Art. 101	Comparti urbanisitici	83
Art. 102	Piani di Inquadramento Operativo di Comparto P.I.O.d.C.....	84
Art. 103	Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati	85
Art. 104	Elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata	85
Art. 105	Convenzione urbanistica	86
Art. 106	Opere di urbanizzazione	88
Art. 107	Il Piano di Recupero di iniziativa privata - Competenze ed Effetti	88
Art. 108	Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero.....	89
Art. 109	Proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata - Documenti a corredo.....	94
Art. 110	Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero	94
Art. 111	Vigilanza	94
Art. 112	Disciplina delle sanzioni amministrative e pecuniarie.....	95
Art. 113	Obblighi per le aziende erogatrici di servizi pubblici.....	96
Art. 114	Entrata in vigore	96

Art. 1 Oggetto e struttura del regolamento edilizio

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla vigente legislazione Regionale, salvo specifiche prescrizioni di zona riportate negli elaborati grafici o nelle Norme di Attuazione del P.R.G.

Il presente regolamento contiene:

- a) Disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
- b) Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

Art. 2 Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo Comunale per l'esame delle richieste di concessione edilizia e relativi progetti e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia è costituita da:

- 1) il Sindaco, o un Assessore da Lui delegato, che la presiede;
- 2) il Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune, o suo delegato;
- 3) il Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune, o suo delegato;
- 4) il Segretario Comunale o altro funzionario amministrativo da lui delegato;
- 5) un Ingegnere;
- 6) un Architetto;
- 7) un Geometra;
- 8) un tecnico laureato esperto in materia di recupero del patrimonio edilizio storico;

Un tecnico comunale relatore senza diritto di voto anche con funzioni di segretario della C. E. partecipa ai lavori della Commissione stessa.

I componenti di cui ai punti 1, 2, 3, e 4 sono membri di diritto; i membri di cui ai punti 5, 6, 7, 8 sono nominati dalla Giunta Comunale con votazione a scrutinio segreto. I

membri di cui ai punti 5, 6 e 7 possono essere scelti in elenchi di almeno tre nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi, sulla base del curriculum professionale. Il membro di cui al punto 8 sarà scelto sulla base del curriculum professionale anche a seguito di apposito bando.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazioni di rinuncia o di dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.

I membri di cui ai punti 5, 6, 7, 8, dureranno in carica 2 anni; essi potranno essere eventualmente rieletti dopo almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. Essi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale, qualunque sia il tipo di rapporto d'impiego.

Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

La Commissione Edilizia Comunale, per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico, è integrata da tre membri esperti in materia ambientale, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due.

Per la nomina dei membri esperti in materia ambientale potranno essere richieste terne di nominativi, corredate di curriculum Professionale, agli ordini professionali degli Architetti, dei Geologi e dei Dottori Agronomi e Forestali, ai sensi dall'art. 6, comma 2 della citata L.R. 24/93.

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il proprio parere sul Vincolo Paesaggistico, distinto dal parere ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

Art. 3 Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio relativamente a:

1. domande di concessione edilizia;
2. opere pubbliche del Comune;
3. Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio e tutti gli interventi urbanistici preventivi;

4. annullamento di concessioni edilizie rilasciate.

Possono essere sottoposte all'esame della Commissione Edilizia le domande di autorizzazione o le DIA relative ad immobili di particolare interesse che, a giudizio del Dirigente o su motivato parere del Responsabile del Servizio siano meritevoli di un'attenta valutazione degli effetti indotti dall'intervento stesso.

La commissione esprime parere:

- a) sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- b) sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

Art. 4 Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta sia stato trasmesso un numero sufficiente di pratiche da esaminare.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa: possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, nonché i proprietari richiedenti. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal segretario della commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata, con la dicitura: “Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del con parere”; il tutto deve essere firmato dal Presidente o da un commissario e dal segretario della Commissione.

Il parere della Commissione Edilizia può essere comunicato dal Sindaco o dal Dirigente agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

Titolo I

Ammissibilità degli interventi

Art. 5 Opere soggette a Concessione

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al rilascio della Concessione Edilizia, onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi.

In particolare, sono considerate trasformazioni urbanistiche, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) interventi di nuova edificazione;
- b) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale fatta salva la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, P.E.E.P., P.P., etc.);
- f) addizioni volumetriche degli edifici esistenti, non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- g) realizzazione di piscine, campi da tennis ed altri manufatti consimili;

- h) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- i) case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa ubicazione;
- j) tutte le opere aventi carattere precario, se eseguite su aree di proprietà demaniale.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla Legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni, ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 6 Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Gli interventi di cui al precedente art. 5, lett. a), b), c), d), e), f), sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività quando siano specificamente disciplinati:

- a) dal regolamento urbanistico di cui all'art. 28 L. R. 5/1995, Norme per il governo del territorio;
- b) dal programma integrato di intervento di cui all'art. 29 della stessa legge;
- c) dai piani attuativi.

I suddetti strumenti urbanistici devono però contenere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Tali disposizioni devono essere esplicitamente dichiarate con attestazione del Consiglio Comunale, da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti, previo parere della Commissione Edilizia ovvero dell'ufficio competente in materia.

Sono inoltre subordinati a D. I. A. i seguenti interventi:

- a) opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b) recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e cancellate;
- c) opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;

- d) piscine, campi da tennis ed altri manufatti consimili di pertinenza degli edifici, nel rispetto dell'art. 23 del presente Regolamento;
- e) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, qualora comportino modifica tra le categorie di attività come definite dal successivo art. 18;
- f) demolizioni di edifici o manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- h) interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali:
 - 1. manutenzione ordinaria, recanti mutamento nell'aspetto esteriore degli immobili;
 - 2. manutenzione straordinaria;
 - 3. restauro e risanamento conservativo;
 - 4. ristrutturazione edilizia.
- i) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- j) interventi in aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- k) tettoie pensili, forni, barbecue e pergolati, nel rispetto degli artt. 24 e 25 del presente Regolamento;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) varianti in corso d'opera a concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non determinino incremento di unità immobiliari e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Rientrano altresì nella ristrutturazione edilizia di cui al comma 4, lett. h, punto 4., i seguenti interventi:

- 1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 2. la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3. le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzo del sottotetto, ove ciò

non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

Art. 7 Opere soggette ad Autorizzazione

Le opere di cui all'art. 6, con esclusione del comma 4, lettera m), sono soggette ad autorizzazione edilizia ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1089/1939 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico);
- b) per l'esecuzione delle opere sia previsto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939 (Protezione delle bellezze naturali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla L. 394/1991 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani di cui alla L. 431/85 (Valorizzazione paesistica e ambientale) e alla L. 183/1989 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al DM 1444/1968, e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto, in attuazione della L. R. 52/1999, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento ad immobili che, pur non essendo compresi fra quelli di cui al presente comma, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico.

Sono inoltre soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazione di pozzi per l'estrazione delle acque: sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavori previste in altri punti del presente articolo;
- b) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano.

Art. 8 Opere soggette a Comunicazione

Sono soggetti a semplice Comunicazione gli interventi di manutenzione ordinaria non recanti mutamento nell'aspetto esteriore degli immobili (definiti dall'art. 31 L. n° 457 del 5/08/1978, delle normative regionali di cui alla L. R. Toscana n° 59 del 21/05/1980 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive).

L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto, almeno 10 (dieci) giorni prima, l'inizio delle opere.

Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.

Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

Oltre alle opere da eseguire a seguito di ordinanza emessa dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate, senza domanda preventiva, le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: immediatamente deve esserne data, però, comunicazione all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata a mano. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 (quindici) giorni dall'inizio dei lavori stessi.

Titolo II

Interventi previsti e loro modalità

Art. 10 Definizione delle categorie di intervento

Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni, dalla L.R. n. 59/80. Esse sono:

- A. Manutenzione Ordinaria
- B. Manutenzione Straordinaria
- C. Restauro e Risanamento Conservativo

- D. Ristrutturazione Edilizia (D 1., D 2., D 3.)
- E. Ristrutturazione Urbanistica
- F. Demolizione
- G. Nuova edificazione
- H. Variazione della destinazione d'uso
- I. Nuovo Impianto
- J. Attrezzatura del territorio
- K. Uso e tutela delle risorse naturali
- L. Opere private che interessano lo spazio pubblico
- M. Sistemazione delle aree scoperte

Art. 11 Manutenzione ordinaria

Consistono in quell'insieme di opere edilizie tese alla sostituzione e al rinnovo di materiali costruttivi che non comportano valore strutturale primario e non determinano alterazione degli elementi architettonici.

Solitamente non sono soggette ad Autorizzazione ma a semplice comunicazione; non possono essere attuate senza la preventiva autorizzazione quando interessano immobili notificati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, quali edifici, giardini e parchi, nonché negli edifici assimilati.

Questi interventi riguardano:

a) strutture orizzontali:

- rifacimento tavolato
- sostituzione pavimenti
- rifacimento di soffitti

b) strutture verticali:

- sostituzione di parti di muratura deteriorata senza incidere strutturalmente
- apertura di prese di aerazione di diametro massimo di mm150
- rifacimento di intonaci interni
- trattamenti particolari anti umidità
- rivestimenti interni

c) facciate:

- rifacimento totale delle coloriture a condizione che siano uguali alle esistenti o corrispondenti a quelle tradizionali della zona.
- rifacimento parziale degli intonaci
- rifacimento parziale degli infissi esterni

d) coperture:

- riparazione e parziale sostituzione del manto
- stesura di guaina impermeabile
- stesura di pannelli di coibentazione
- rifacimento della orditura minuta
- rifacimento della gronda e della seggiola simili alle preesistenti
- comignoli
- rifacimento o nuova realizzazione di condotti per la emissione di fumi
- pluviali, calate, pozzetti

e) impianti

- rifacimento o nuova installazione impiantistica:
- il rifacimento di scarichi e sistemi di smaltimento, con l'esclusione del sistema principale di depurazione

f) giardini e sistemazioni esterne :

- È consentita la sostituzione delle parti deteriorate con l'impiego di materiali ed essenze della stessa tipologia delle preesistenti

Art. 12 Manutenzione straordinaria

Sono definite di manutenzione straordinaria quelle opere che possono comportare il rinnovo dei materiali costruttivi dell'edificio e che hanno anche valore strutturale primario. In questo ambito si possono consentire variazioni alle aperture sui prospetti a condizione che non si determini alterazione dei caratteri architettonici o mutazioni sostanziali sulle facciate principali e salvo diverse e più dettagliate disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.

In genere è consentito:

a) strutture orizzontali:

- rifacimento di solai anche con sostituzione della struttura.
- cordoli di irrigidimento interni.
- cordoli di irrigidimento della copertura a condizione che non determinino incremento della altezza del fabbricato.
- creazione di vespai o solai areati.
- soppalchi, soffitte, palchi morti con altezza inferiore a m. 1,80.
- controsoffitti non portanti.

b) strutture verticali:

- rifacimenti e ripristini di murature verticali portanti, rispettando però il sistema strutturale esistente.
- la muratura in pietrame e la muratura tradizionale non possono trasformarsi in telai in c.a.

c) strutture di copertura:

- rifacimento delle coperture esistenti anche con variazione della struttura ma rispettando i materiali originari e l'andamento delle falde.
- costruzioni di aperture nella falda del tetto che non sporgano dal profilo salvo più precise disposizioni delle Norme di P.R.G.

d) facciate:

- interventi che non determinino variazioni dei caratteri edilizi dei prospetti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

e) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

- bagni e cucine: ne è ammessa l'introduzione, ed essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

f) aperture esterne:

- è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusure di eventuali aperture recenti incongrue.

g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

- ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario tradizionale.

Non sono consentiti interventi che possano determinare :

- aumento di volumi e/o di superficie coperta e comunque non è consentito realizzare nuove superfici utili se non dipendenti da demolizioni di murature esistenti.
- variazione del sistema strutturale esistente in modo diffuso e globale.
- installazione di pannelli solari sulle coperture.
- installazione in prossimità degli edifici colonici di contenitori di acciaio per lo stoccaggio dei prodotti.
- realizzazione di canne fumarie non incassate nei prospetti principali

Il tetto può variare strutturalmente ma deve mantenere lo stesso andamento delle falde; salvo diversa precisazione nelle Norme di Attuazione sono ammessi adeguamenti delle pendenze nei limiti del 30% di massima pendenza.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile lorda e senza variazione della destinazione d'uso.

Art. 13 Restauro e risanamento conservativo

Sono definiti di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

In linea generale essi comprendono:

- a) - il restauro degli aspetti architettonici, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- b) - la conservazione od il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo e organizzativo storicizzato, la conservazione od il ripristino degli spazi liberi quali cortili, piazzali, orti, giardini, chiostri, spazi alberati o verdi.
- c) - il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, degli elementi strutturali, quali murature portanti interne ed esterne, solai, volte, scale, tetto, senza modificarne la posizione e/o la quota.
- d) - la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo

- e) - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

La richiesta di Autorizzazione o Concessione deve contenere il numero delle unità immobiliari esistenti e di quelle eventualmente previste; questi interventi possono comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, previa specifica dimostrazione della loro compatibilità con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Art. 14 Ristrutturazione Edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente .

Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono in tre categorie: **D1 - D2 - D3**

Ristrutturazione edilizia D1

Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonchè gli elementi costituenti arredo urbano.

In generale non sono consentiti interventi che possano determinare :

- aumento di volume
- incremento della superficie coperta esistente
- aumenti della superficie utile di locali con altezza superiore a 1,80
- demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato
- demolizione e ricostruzione delle pareti perimetrali
- demolizione del sistema strutturale verticale dell'edificio inteso come setti murari portanti o di spina da terra a tetto, sono escluse piccole aperture
- alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne)
- rifacimento dei solai ad una quota di imposta diversa rispetto a quella originaria.

Ristrutturazione edilizia D2

Opere che, anche in deroga agli art.li 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi strutturali verticali per :

- a) - costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- b) - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- c) - ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Non sono pertanto consentiti interventi che possano determinare:

- demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato
- demolizione e ricostruzione delle pareti perimetrali costituenti facciate principali
- incremento della superficie coperta e/o del volume esistente, salvo quanto previsto alla precedente lettera a)
- incremento della superficie utile di locali con altezza maggiore di m. 1,80
- demolizione del sistema strutturale verticale dell'edificio inteso come setti murari portanti o di spina da terra a tetto (escluse piccole aperture).

E', invece, consentito:

- il riordino delle facciate posteriori con la demolizione di superfetazioni e la ricostruzione in sostituzione di piccoli corpi di fabbrica omogenei con il resto del fabbricato, anche se ciò comporta aumento di superficie utile ed un piccolo aumento di volume
- il rifacimento dei solai ad una quota di imposta diversa rispetto a quella originaria

Ristrutturazione edilizia D3

Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In questi casi sono ammessi interventi radicali sui manufatti edilizi con la sola esclusione degli interventi che determinino:

- la demolizione e la ricostruzione dell'intero fabbricato, salvo il caso di fedele ricostruzione;
- la demolizione e la ricostruzione dei muri perimetrali, costituenti le facciate principali dell'edificio.

Art. 15 Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono anche comportare la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Questo tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici specificati dal P.R.G. mediante Piani di Inquadramento Operativo di Comparto. (P.I.O.d.C.).

Art. 16 Demolizione

Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi.

In generale in questa categoria si possono individuare le seguenti modalità di intervento:

- a) - demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni. Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse (corti, giardini) sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione.
- b) - interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

Art. 17 Concessioni a sanatoria ai sensi della L. 47/85

I manufatti che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 o della Legge 724/94 e che siano nel resede di pertinenza di edifici o non localizzati in aree ove la loro collocazione è incompatibile con le prescrizioni di Zona, possono essere demoliti e ricostruiti entro gli attuali limiti di volume e di S.U.L., purchè l'intervento costituisca un insieme morfologicamente compatibile con il fabbricato principale e con il contesto esistente.

Gli annessi o gli accessori autonomi che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 o della Legge 724/94 potranno essere ripristinati o ristrutturati secondo le caratteristiche strutturali del manufatto esistente, con le seguenti prescrizioni :

- a) - **Manufatti in muratura:** l'intervento edilizio, fatta salva la Normativa di Zona, è ammissibile nelle categorie della manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché nella ristrutturazione se finalizzata al riordino ed alla razionalizzazione di un insieme di manufatti, mantenendo inalterata la destinazione d'uso, le superfici, i volumi. Le caratteristiche di finitura dovranno essere del tutto simili agli edifici circostanti.
- b) - **Manufatti con struttura precaria:** questi manufatti, realizzati in legno, metallo, plastica ed altri materiali di recupero possono essere recuperati e ripristinati, fatta salva la Normativa di Zona, utilizzando materiali ugualmente a carattere precario ma che si integrino nel contesto paesistico.

Art. 18 Variazione della destinazione d'uso

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente Unità immobiliare, è soggetta a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.

Sono considerate variazione della destinazione d'uso solo le modifiche tra categorie diverse, mentre non sono soggette a Concessione le variazioni realizzate all'interno delle singole categorie omogenee, che di seguito si elencano:

- a) - residenza e servizi annessi
- b) - attività agricole
- c) - attività artigianali ed industriali
- d) - attività di artigianato artistico tradizionale e di artigianato compatibile con la residenza
- e) - attività commerciali
- f) - attività direzionali
- g) - attività turistico alberghiere
- h) - attività ricreative e servizi pubblici
- i) - servizi pubblici

Non si intendono comprese nell'artigianato di servizio e quindi compatibili con la residenza quelle attività che possono produrre forme di inquinamento acustico o produrre in genere disturbo quali:

- autocarrozzerie
- produzione in serie di mobili ed infissi
- officine per la manutenzione e riparazione di mezzi pesanti
- discoteche.

Art. 19 Definizione delle caratteristiche di edificio unifamiliare ai fini dell'applicazione dell'art. 9 lett. D) Legge 10/1977 (art. 23 comma 2 L.R. 52/1999)

Si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare medio, completamente isolato sui quattro lati, con superficie complessiva massima di mq. 110, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale.

Art. 20 Nuovo Impianto - Attrezzatura del Territorio

L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G. ed in particolare:

- a) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, a servizi e ad attrezzature;
- c) opere di arredo urbano.

Gli interventi di nuovo impianto sono individuati dal P.R.G. e vengono realizzati mediante Piani di Inquadramento Operativo di Comparto.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti e opere pubbliche, comprese le pavimentazioni stradali e le opere di arredo urbano realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Gli interventi che riguardano gli impianti tecnologici urbani devono essere tra di loro coordinati nel rispetto di un apposito disciplinare tecnico da concordarsi con la Amministrazione.

Art. 21 Uso delle risorse naturali

Gli interventi di uso delle risorse naturali comprendono il prelievo di acqua dai corsi d'acqua o dalle falde, le escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi , ghiaiosi od argillosi, la perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, nonché tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzati da Enti o da Privati.

Art. 22 Opere private che interessano lo spazio pubblico

Questi interventi comprendono quelle opere che interessano lo spazio pubblico urbano quali zoccolature, mostre, insegne, tende, vetrine, sporti, infissi di ingresso, decorazioni e corpi illuminanti.

Art. 23 Piscine private - Piccole strutture sportive

Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni, con superficie massima di mq. 80.

Si definiscono piccole strutture sportive quelle attrezzature di modeste dimensioni ad esclusivo uso familiare, quali campi da tennis, campi di bocce, ecc., da realizzarsi in terreno naturale, o comunque con materiali che garantiscano la naturale permeabilità del terreno ed un corretto inserimento nell'ambiente.

Dette attrezzature possono essere realizzate nel resede scoperto di pertinenza esclusiva nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali. Non é consentito in ogni caso alterare i profili e l'andamento naturale del terreno.

Per le piscine deve essere prevista alimentazione mediante captazione dell'acqua da falda sotterranea. Il progetto pertanto deve essere corredato da relazione geologica di

fattibilità, indicazione dei sistemi di depurazione e di smaltimento, con particolare attenzione ad un uso oculato delle risorse.

Non potranno essere realizzati manufatti accessori di qualsiasi natura; le dotazioni tecniche quali pompe, motori, filtri e quant'altro deve trovare allocazione in costruzioni esistenti o in vani completamente interrati.

Art. 24 Pergolati

Si definiscono pergolati le attrezzature di aree private da realizzarsi al solo scopo di fornire sostegno a piante rampicanti, o per ombreggiare aree di sosta o di soggiorno all'aperto.

Dette attrezzature possono essere realizzate con strutture in legno oppure con elementi in ferro battuto di modesto spessore e consistenza, con elementi superiori orizzontali, con superficie di ingombro non superiore ad 1/6 della superficie scoperta di pertinenza esclusiva e comunque entro il massimo di mq. 25 per ciascuna unità abitativa, nel rispetto delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali.

Non sono consentite strutture di tamponamento né di copertura tali da configurare una volumetria o una superficie coperta.

Art. 25 Tettoie pensili - Forni e Barbecue

Le tettoie pensili in aggetto di modesta entità a protezione degli accessi degli edifici possono essere realizzate purché organicamente inserite nel contesto architettonico degli stessi.

I forni e barbecue di modesta entità che costituiscono arredo delle aree scoperte di pertinenza esclusiva possono essere installati a condizione che l'emissione dei fumi non provochi molestie o disagi alle proprietà finitime.

Titolo III Documentazione richiesta

Art. 26 Attuazione degli interventi diretti

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie sono le seguenti:

- a) Comunicazione;
- b) Denuncia di Inizio Attività;
- c) Autorizzazione;
- d) Concessione.

Sono fatte salve le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; sono fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni.

- La Comunicazione:

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia all'Amministrazione Comunale con le modalità previste al precedente art. 7.

- La Denuncia di Inizio Attività:

Per effettuare gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività deve essere presentata una asseverazione redatta su apposito modulo ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla denuncia tutti i documenti richiesti dal presente Regolamento e dalle vigenti norme in materia.

- L'Autorizzazione:

Per effettuare gli interventi soggetti ad Autorizzazione deve essere presentata una domanda, in carta legale, indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti i documenti richiesti dal presente Regolamento e dalle vigenti norme in materia.

Per la Autorizzazione ad interventi di restauro conservativo si rimanda alla documentazione integrativa definita al punto 5 degli elaborati richiesti per le Concessioni .

- La Concessione:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli o altrimenti su carta legale e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata dal proprietario o suo legale rappresentante.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare.

Salvo interventi minori eventualmente regolamentati da apposita delibera di Giunta Comunale che dovrà disciplinare anche le categorie nelle quali possono essere suddivisi gli elaborati relativi alle domande di concessione edilizia, gli elaborati allegati alla domanda di concessione edilizia devono contenere:

- 1) Dimostrazione del titolo, ai sensi del successivo art. 32, in base al quale viene presentata la domanda, mediante :
 - a) copia del contratto di acquisto dell'immobile;
 - b) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
 - c) dichiarazione contestuale alla domanda, sottoscritta in presenza dell'impiegato addetto alla ricezione.
- 2) Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (estratto planimetrico esteso ad un raggio di almeno ml. 150 e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento, o l'estratto nei casi stabiliti con apposita delibera.
- 3) Estratto della mappa catastale o tipo di frazionamento, firmato dal tecnico.
- 4) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
 - a. Stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 m, con indicazioni delle destinazioni d'uso dei

fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte, delle recinzioni, degli ingressi e di ogni particolare di rilievo;

- b. Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante;
 - c. Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione esistenti e previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche con le relative quote nei punti di allaccio ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto;
 - d. Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, etc..
- 5) Per tutti gli interventi su edifici esistenti, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà). Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 e classificati di valore occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:
- a. l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
 - b. la tipologia edilizia di riferimento,
 - c. le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, etc.),
 - d. materiali impiegati,
 - e. eventuali elementi decorativi di carattere significativo,
 - f. stato di conservazione.
 - g. Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che, oltre ai citati elaborati, sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.
- 6) Documentazione fotografica con positive formato minimo 10 X 15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

- 7) Computo degli indici, verifica delle prescrizioni urbanistiche e richiamo a disposizioni Legislative ed alla Normativa di riferimento.
- 8) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
 - a. destinazione d'uso dei locali;
 - b. superfici utili dei vari locali;
 - c. quote planimetriche ed altimetriche;
 - d. dimensioni delle aperture e verifica del rapporto di illuminazione;
 - e. ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di aerazione forzata;
 - f. ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - g. ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
 - h. gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
 - i. strade e parcheggi;
 - j. pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
 - k. materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari;
 - l. Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
 - m. Qualora l'opera progettata sia comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.
- 9) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle

principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale, passanti per le zone più significative del progetto.

- 10) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
- 11) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, etc., ove necessario;
- 12) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, etc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso, eventualmente, un plastico volumetrico.
- 13) In caso di progetti di intervento su edifici esistenti, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione, rosso = nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
- 14) Disegni in scala opportuna con evidenziato l'avvenuto rispetto delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire la accessibilità, la adattabilità e la visitabilità degli edifici pubblici e privati ai fini del superamento e della eliminazione delle Barriere Architettoniche ai sensi della Legge 13/89 e successivi regolamenti attuativi.
- 15) I disegni saranno presentati normalmente in 3 copie su fondo bianco, piegato in formato UNI A4 (21 x 29,7) o multipli, con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale; ogni elaborato dovrà presentare un frontespizio in formato UNI A4 di cui la porzione inferiore di almeno 1/3 in bianco a disposizione dell'Ufficio per l'apposizione di timbri o vidimazioni.
- 16) La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi su edifici esistenti deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le

condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano vigenti. La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

- a. Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare, con elementi e dati sufficienti, il tipo di attività e le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.
- b. Sempre per attività produttive vanno specificati:
 1. intensità dei rumori prodotti;
 2. quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

17) Computi necessari a definire la onerosità della concessione nell'opportuno dettaglio.

18) La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Tale atto si richiederà solo per opere complesse o insistenti su aree notoriamente instabili, per tutte le nuove costruzioni e, ove prescritto, dalle carte di fattibilità e pericolosità allegate al PRG, nonchè ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario.

19) La documentazione tecnica inerente gli impianti tecnologici degli edifici dovrà essere conforme a quanto previsto dalle Leggi n. 46/90 e 10/91 e dai rispettivi regolamenti di attuazione; in particolare si dovrà provvedere al deposito presso il competente Ufficio Comunale dei progetti degli impianti quando ciò sia previsto dall'art.6 della L. 46/90 e dall'art. 4 del DPR 447/91 e, a fine lavori, ove necessario, delle relative attestazioni di collaudo.

- a. Il proprietario o il progettista dovranno inoltre assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.
- b. Questi elementi precisati con lettera inviata dall'E.N.E.L. all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia, o comunque prima della data di inizio dei lavori.

- 20) L'eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzioni, dati tecnici, Q.T.E., etc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.
- 21) Domande di autorizzazione ai sensi della Legge n. 1497/39 e della Legge Regionale n. 52/79 in caso di interventi comportanti modifiche esteriori, ristrutturazione sostanziale di immobili, o, comunque, interventi contemplati dalla Legge n. 1497/39.
- 22) Per gli interventi di Restauro è prescritta la seguente documentazione integrativa:
- a. indagine storico-filologica e storico-ambientale, sia dell'edificio che dell'ambiente circostante;
 - b. rilievo in scala 1:50 con dettagli per gli edifici di maggiore interesse ed in scala 1:200 per interventi a carattere ambientale;
 - c. completa documentazione fotografica di insieme e dei particolari architettonici rilevanti;
 - d. indicazioni preliminari e documentate dei saggi che il professionista intende eseguire per gli accertamenti ritenuti necessari.

La Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere altri saggi ad integrazione di quelli presentati dal Progettista.

Alla domanda di Autorizzazione ed alla Denuncia di Inizio Attività dovranno essere allegati i documenti di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-16-19-21 e 22.

Per gli edifici destinati ad attività produttive la relazione di cui al punto 16 dovrà essere integrata con elementi e dati sufficienti a chiarire il tipo di attività che si va a svolgere, i vari cicli, gli impianti utilizzati etc...

Art. 27 Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. 26 devono essere presentate al competente Ufficio Protocollo del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e numero di protocollo.

Il Servizio Edilizia competente istruisce le domande di concessione: se i predetti uffici riscontrano incompletezze nella documentazione prodotta, potranno condizionare il loro parere a specifiche richieste.

In tal caso il Dirigente comunicherà le manchevolezze riscontrate assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

Conclusa l'istruttoria il Servizio Edilizia trasmette contestualmente la pratica, per l'espressione dei pareri di competenza, a:

- 1) Commissione Edilizia Comunale;
- 2) Azienda Sanitaria Locale ai fini dell'attuazione del punto **G** dell'art. 20 della L. n° 833 del 23/12/1978 e dell'art. 48 del D.P.R. n° 303/1956 di conformità alla normativa igienico-sanitaria. Il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria interessanti impianti o servizi igienico-sanitari od opere che modificano elementi distributivi.

Ai sensi delle disposizioni della L. 17/08/1942 n. 1150 e successive integrazioni il Dirigente è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme relative alla L. 25/03/1982 n. 94, all'art. 48 della L. 5/08/1978 n. 457 ed all'articolo 4 della Legge 493/93, come modificato dalla Legge 23/12/1996 n. 662.

Nelle zone sismiche il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L. R. Toscana n. 88 del 6/12/1982.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nullaosta, i visti, le autorizzazioni previste dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

Il richiedente, pertanto, nei casi previsti da norme e disposizioni vigenti, dovrà ottenere e presentare al Comune i seguenti nulla osta ed autorizzazioni degli Enti Pubblici preposti, di volta in volta necessari:

- a) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) nulla osta ai sensi della Legge n. 1089/39;
- c) autorizzazione alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali;
- d) nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico (art. 1 della Legge n. 3267/23).

Titolo IV
Adempimenti d'obbligo
Rilascio ed uso della Concessione

Art.28 Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

Il documento con il quale il Dirigente rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- 5) gli estremi delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 6) gli estremi delle autorizzazioni e/o nulla-osta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione edilizia) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di notifica del rilascio della concessione edilizia);
- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 28/01/1977 n. 10;
- 9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 28/01/1977 n. 10 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione completo di computo metrico estimativo deve essere preventivamente approvato;
- 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- 11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione;

12) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

L'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene notificato all'interessato. Nell'atto di notifica dovrà essere indicato il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione, trascorso il quale la concessione potrà essere rilasciata solo su nuova istanza.

Una copia della concessione o autorizzazione, con i relativi allegati, con gli estremi dei pareri, nulla-osta e del visto del Dirigente deve essere consegnata al richiedente che dovrà tenerla a disposizione in cantiere per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'archivio del Servizio Edilizia.

Art.29 Determinazioni sulla domanda di concessione Impugnativa

La Concessione edilizia é rilasciata dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio, sentito il parere del competente Ufficio, della Commissione edilizia e dell'Azienda U.S.L.

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Dirigente decide sulla domanda rilasciando o negando la concessione.

Queste determinazioni devono essere notificate all'interessato nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di emissione e comunque non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti durante l'istruttoria.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione, presso il Servizio Edilizia, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e parere della Commissione Edilizia e, se ne ha interesse, ricorrere contro il rilascio della medesima.

Art. 30 Determinazioni sulla domanda di autorizzazione

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della Commissione Edilizia il Dirigente decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.

Queste determinazioni devono essere notificate all'interessato nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di emissione e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti durante l'istruttoria.

Art. 31 Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente Regolamento ed a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art.1, lett. l, del D.P.R. 15.1.1972 n. 8.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 32 Soggetti legittimati a richiedere la Concessione ed Autorizzazione

Possono presentare richiesta di concessione, ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento Edilizio i seguenti soggetti:

- 1) proprietario dell'area o dell'edificio;
- 2) superficiario (art. 952 C.C.);
- 3) concessionario di terre incolte ai sensi del D.L. n. 279/44 e Legge n. 11/71;
- 4) assegnatario di alloggi per l'edilizia economica e popolare;
- 5) enfiteuta (art. 959 del C.C.) nei limiti di legge, qualora non alteri la destinazione d'uso trattandosi di immobili in zona agricola;

- 6) usufruttuario (art. 981 e 986 del C.C.) nei limiti di legge, qualora non venga alterata la destinazione del bene se situato in zona agricola;
- 7) mezzadro alle condizioni di cui al punto precedente;
- 8) titolare del godimento del bene per gli immobili di proprietà dello stato;
- 9) titolare del diritto d'uso o del diritto di abitazione;
- 10) il rappresentante legale, il rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati munito di procura o delega;
- 11) titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittima al godimento del bene, per richiesta di concessione direttamente connessa a tale godimento.

Art. 33 Titolarità della concessione edilizia e/o autorizzazione

La concessione è data ai sensi dell'art. 4 della L. 28/01/1977 n. 10 al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successori ed agli aventi causa.

Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 34 Validità e decadenza della concessione e dell'autorizzazione

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

La proroga può aver luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con adeguata documentazione oggettiva.

Un periodo più lungo di 3 (tre) anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, qualora i lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di 3 (tre) anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art. 35 Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di Varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La determinazione del Dirigente sul progetto di Variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La presentazione di Variante è ammessa anche in corso d'opera.

In nessun caso la presentazione di Varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dalla concessione originaria, salvo quanto previsto dall'art. 15 della L. 28/2/1985 n. 47.

Il termine ultimo per la esecuzione dei lavori è quello della domanda per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità e, in ogni caso, mai superiore al termine di validità della concessione originaria.

Le varianti sostanziali saranno soggette a nuova concessione onerosa.

La non esecuzione, a lavori ultimati o per scadenza dei termini di validità della concessione, di parti dell'immobile progettato comporta la richiesta di variante al progetto originario con l'indicazione esatta delle parti non eseguite.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al primo comma lettera g) del precedente art. 8.

Art. 36 Progettista, direttore dei lavori e costruttore

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori agronomi, Periti, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare all'Amministrazione Comunale il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla Legge.

Il Direttore dei Lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio della rispettiva attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione edilizia, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti Norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Titolo V Conduzione dei lavori Verifiche e Sanzioni

Art. 37 Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della L. 17/08/1942 n. 1150 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate: egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare infine, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare della concessione e rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di 2 (due) settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle altre inosservanze del progetto.

Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Art. 38 Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7/01/1956 n. 164 ed ai DLgs 14/8/1996 n. 493 e n. 494, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 27/04/1955 n. 547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente e comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, etc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminamento stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- a) del titolo e tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- c) del nome del progettista e del Direttore dei Lavori;

- d) del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- e) dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- a) la concessione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- c) nel caso di opere di particolare importanza e, comunque, sempre per le Opere Pubbliche, il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 9/1/1991 n. 10, D.P.R. n. 1052/1977);
- e) il progetto dell'impianto elettrico e, se presente nell'opera, dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Dovranno, infine, essere rispettate tutte le norme antincendio nonché tutte le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari.

Si fa obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di sterro e di demolizione.

Art. 39 Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso in cui si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione e autorizzazione, sia nel caso in cui non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei vigili urbani che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa o canone di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione di occupazione di suolo pubblico è stabilita in un massimo di 6 (sei) mesi consecutivi: può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Art. 40 Visite di controllo

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per:

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della U.S.L., agli Ispettori del Lavoro, etc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le autorizzazioni.

Art. 41 Inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori si considerano iniziati allorchè, ritirata la concessione, autorizzazione o decorsi 20 giorni dal deposito completo della D.I.A., siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive di sterro e fondazione ed il cantiere stesso sia stato completamente predisposto e fornito delle attrezzature e dei materiali da costruzione.

La comunicazione d'inizio dei lavori è pertanto necessaria ma non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta). Al termine dei lavori deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare della concessione edilizia ed il Direttore dei Lavori devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nullamta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Art. 42 Collaudi

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. n. 1086/1971 devono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.

Gli impianti termici degli edifici devono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della L. n. 10/91.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 43 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Dirigente.

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale, la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- a) svuotamento interno totale o parziale con la modifica al numero dei solai o accrescimento dei piani;
- b) realizzazione di piani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- c) realizzazione di nuove unità immobiliare o fusione di unità immobiliari esistenti;
- d) variazione di destinazione d'uso.

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione dalla necessità della certificazione di abitabilità o agibilità.

Ai fini dell'agibilità deve comunque essere verificato se sia necessario il parere della U.S.L. (punto C dell'art. 20 della L. 23/12/1978 n. 833, dell'art. 48 del D.P.R. n. 303/1956) in conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente.

Sono fatte salve le procedure previste dal D.P.R. 22/4/1994 n. 425, ove applicabili.

Art. 44 - Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo

La domanda di abitabilità e di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma del titolare della concessione;
- b) estremi della concessione suddetta;
- c) esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

L'accertamento, ove non siano applicabili le procedure previste dal D.P.R. 22/4/1994 n. 425, deve avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di cui sopra, e viene effettuato, contemporaneamente o separatamente, da:

- a) un rappresentante della U.S.L., che, in base alla corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme vigenti sull'igiene e sulla sicurezza, esprime un parere sull'abitabilità e agibilità e rileva le eventuali presenze di cause di insalubrità;

- b) un funzionario del Servizio Edilizia nominato dal Dirigente, accompagnato da un vigile urbano in qualità di rilevatore, che esprime un parere sulla corrispondenza, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, fra le opere eseguite ed il progetto autorizzato.

Il titolare della concessione, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta e potranno essere presenti.

Se, al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata sussistono lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità sarà subordinata alle opere da eseguire per eliminare le difformità o le altre cause di insalubrità, ed al termine entro cui provvedervi.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso, al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.

In caso diverso, ove non si configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta una nuova concessione. La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda corredata dal nullaosta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture in conglomerato cementizio normale o precompresso e per le strutture metalliche, nonché per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti.

Al momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità dovrà essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla Normativa vigente.

Titolo I

Requisiti generali degli edifici

Art. 45 Salubrità del terreno

E` vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, etc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 46 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori ad 1/100 della superficie del vespaio; il piano di calpestio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno 30 cm.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato: il progetto dovrà allora indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

Il solaio dei locali deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica; il solaio dei locali abitabili deve inoltre essere posto ad un livello superiore a quello di massima piena del sistema fognario.

Art. 47 Requisiti di carattere termico.

Nel caso di installazione di un impianto termico, con o senza l'impianto di produzione di acqua calda, o di modifica o sostituzione di un impianto esistente, prima della comunicazione di inizio dei lavori, occorre, nel rispetto delle vigenti disposizioni, depositare il progetto dell'impianto presso l'Ufficio Tecnico, che rilascia attestato di deposito vistando copia della documentazione che rimane al proprietario.

Il progetto corredato dalla relazione tecnica va compilato secondo le disposizioni vigenti e nel rispetto della Legge n. 46/90 e successive modificazioni, integrazioni ed aggiunte.

Nel caso di sostituzione o di modifica di impianti esistenti, la relazione tecnica deve contenere la valutazione del consumo di combustibile solo per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 10.000 Kcal/h.

In caso di edifici di nuova costruzione in cui sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato, il concessionario deve depositare presso gli uffici competenti, prima della dichiarazione di inizio dei lavori, la documentazione sulle caratteristiche di isolamento termico dell'edificio.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nella copertura, nei solai sovrastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

Le murature esterne degli edifici devono avere di norma uno spessore minimo di cm. 30; se di diversa dimensione deve essere garantita e dimostrata una capacità termica uguale a quella di una muratura tradizionale di cm. 30; in ogni caso la Commissione Edilizia può prescrivere anche un adeguamento delle murature esterne esistenti.

Le pareti divisorie tra diverse unità immobiliari e le pareti di delimitazione dei locali con soffitte, sottotetti, cantine, ecc. dovranno avere uno spessore minimo di cm. 25.

Per quanto non previsto valgono le norme e le disposizioni vigenti in materia.

Art. 48 Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- a) i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- b) i rumori ed i suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- c) i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 (trenta) decibel.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art. 49 Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Art. 50 Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati al 3° comma del precedente art. 49.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettro-aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettro-aspiratore centralizzato ad aspirazione continua posta sulla copertura.

Tutti gli impianti dovranno rispettare le prescrizioni della Legge n. 46 del 5.3.1990 e del relativo regolamento di attuazione e successive modifiche, integrazioni ed aggiunte.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di m. 2,70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.

L'altezza minima dei locali destinati ad uffici non deve essere inferiore a m. 2,70.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 nei gabinetti, negli anti-gabinetto e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero di piani.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani dell'alloggio deve rispettare il succitato DM 5/7/75, e precisamente:

- a) stanza di soggiorno non inferiore a 14 mq. ;
- b) stanza da letto singola non inferiore a 9 mq.;
- c) stanza da letto doppia non inferiore a 14 mq.;

Gli alloggi mono-locale non devono avere una superficie inferiore a mq. 28 e gli alloggi bi-locale inferiore a 38 mq.

Per ogni singolo vano abitabile devono essere assicurate un'illuminazione ed una ventilazione adeguate; le dimensioni delle aperture finestrate non devono comunque essere inferiori a 1/8 della superficie del rispettivo pavimento.

Art. 51 Requisiti relativi alla sicurezza.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di m. 1,00.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Art. 52 Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto e di un ripostiglio.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto e di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

Le rampe di accesso ai garage non potranno avere un pendenza superiore al 20% e dovranno prevedere una parte pianeggiante di almeno ml. 4,00 prima dell'immissione nella sede stradale.

I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizione meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti costruiti prima del 1942; la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Art. 53 Eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici sia pubblici che privati, ed in particolare tutte le opere di sistemazione esterna quali giardini pubblici, percorsi pedonali, marciapiedi, piazze, etc., dovranno essere progettate e realizzate in modo tale che non presentino barriere architettoniche né mettano in subordine i percorsi per i disabili. Il tutto comunque in ottemperanza alla L. n° 13/1989 e del Decreto Ministeriale 14.6.1989 n. 236 nonché della Circolare 22.6.1989 n. 1669/UL.

I progetti dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, e dal grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Alla relazione devono essere allegati elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità con specifici elaborati grafici e tecnici per descrivere le soluzioni progettuali.

Al progetto devono essere allegate, inoltre, dichiarazioni, a firma di professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni di Legge.

Art. 54 Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria, e soggiacciono, oltre che alle norme del presente Regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

Titolo II **Requisiti specifici degli impianti**

Art. 55 - Rifornamento idrico

1) USI CIVILI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi; in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Tale Amministrazione la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito, tra gli altri, il parere della U.S.L. competente per territorio e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

E' fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di obbligare l'installazione di serbatoi o apparecchiature per il sollevamento dell'acqua per motivi di ordine tecnico o igienico.

Per l'installazione di autoclavi o depositi di capacità superiore a mc. 2,00 è prescritta la autorizzazione della Società concessionaria del servizio acquedotto, la quale ha facoltà di revocarla in relazione a particolari sopravvenute situazioni di distribuzione dell'acqua.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dall'Ufficio di Igiene, sulla base di analisi chimica e batteriologica eseguita dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi, a cura e spese del proprietario; nel caso di nuova edificazione le modalità dell'approvvigionamento idrico vengono definite nel rispetto del 5° comma dell'articolo 31 della Legge 17/8/1942 n. 1150.

2) USI INDUSTRIALI.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazioni ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego dell'acqua di falda o di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale cui è demandato dalla L. n° 319 del 10/05/1976 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

Art. 56 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni, adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla L. n° 690 dell'8/10/1976

1) Smaltimento nelle zone servite da fognature.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

- a) Acque meteoriche (acque bianche) : devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
- b) Acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'Autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognatura

Fatte salve le disposizioni più restrittive o comunque diverse, si applica quanto previsto dalle Leggi 10/05/1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 23/1/86 n. 5; in mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) per insediamenti di entità superiore a 50 (cinquanta) vani oppure a 5.000 mc. gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di

dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

- b) Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 (due) unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella K della L. R. n° 5/86. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 m dai muri di fondazione e non meno di 10 m da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro capite, e quindi con esclusione degli scarichi dei lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 m dai muri di fondazione e di almeno 50 m da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione, i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con l'esclusione di immissione di acque meteoriche.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per le nuove installazioni; possono essere consentite solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero

rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL. PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

- c) Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alla proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Art.57 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla Legge 8/10/1976 n. 690.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti dove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alla Legge 10/05/1976 n. 319 e Legge 24/12/1979 n. 650.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerati opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'Autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 58 Smaltimento delle acque piovane

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o “calate”) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca oppure, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dal competente Servizio Fognature.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all’edificio fino a 4,00 m dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all’estremità inferiore di ogni “calata”, pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verificano un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l’allacciamento alla pubblica fognatura.

E’ vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza: la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche e acque luride.

Art. 59 Impianti igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., bidet, lavabo, vasca o doccia).

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell’attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di anti-latrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno 2 mq., lunghezza di almeno 1 m e altezza di almeno 2,40 m. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno 1,50 m.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata prospettante su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di canna di aspirazione, attivata con elettro-ventilatore e sfociante direttamente sul tetto, o comunque su spazi aperti.

Ogni apparecchio igienico (vaso, bidet, lavandino, vasca, doccia, acquaio, etc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a 6-8 litri, salvo l'adozione del lavaggio su velo continuo di acqua per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquaio, etc. devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun vaso deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Art. 60 Impianti di aerazione

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali, ove non sostituita da certificazione ai sensi del D.P.R. 22/4/1994 n. 425.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni della Legge 5.3.1990 n. 46 e del relativo regolamento di attuazione con le successive modificazioni, integrazioni ed aggiunte.

Art. 61 Impianti di smaltimento delle acque luride

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le “calate” che servono allo scarico dei Wc e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione dei problemi dell’igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai Wc con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, etc.

Le “calate” delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento in muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell’edificio ed avere l’estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti. Dette cassette devono garantire un isolamento acustico nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque “nere” devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque “nere”; le condutture che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le “calate” delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione o

in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente della U.S.L. e dal competente Servizio fognature, sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Art. 62 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (corrispondente a 100 mc. di volume residenziale);
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione delle acque nere e di altre acque reflue;
- b) avere una capacità utile complessiva minima di 0,50 mc. per abitante equivalente;
- c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a 1,50 m;

- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres, o in altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a 10 cm, opportunamente prolungati così da pescare per almeno 40 cm al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno 20 cm costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento, ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di 15 cm.

Le fosse settiche prima di venire utilizzate devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità o nel corpo dell'autocertificazione verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 63 Impianti Elettrici

Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme C.E.I. ed alle altre norme specifiche in materia secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.

Al momento della presentazione del progetto dovrà essere fornita attestazione, da parte del tecnico progettista, della rispondenza dell'impianto alle norme suddette.

I progetti di costruzione debbono prevedere il sistema di allacciamento concordato con l'Azienda distributrice dell'energia elettrica, con la sola esclusione degli edifici di civile abitazione con meno di 4 unità immobiliari in zone già elettrificate.

Per gli allacciamenti in media tensione il progetto dovrà comprendere il manufatto cabina elettrica.

Per gli allacciamenti in bassa tensione dovrà essere individuato un locale per la centralizzazione dei contatori al piano terreno, in un luogo facilmente accessibile o, in alternativa, un vano incassato nella recinzione con idoneo sportello apribile dall'esterno.

Si dovrà prevedere, per un uso razionale dell'energia, il riscaldamento con impianti che escludano l'uso della energia elettrica come fonte primaria.

Negli usi condominiali o del tipo industriale-commerciale gli impianti elettrici debbono essere previsti e realizzati affinché il prelievo avvenga a coefficiente maggiore od uguale a 9, secondo quanto prescritto dalle Leggi in materia.

Dovranno, infine, essere rispettate le prescrizioni della Legge 5/3/1990 n. 46 e del regolamento di attuazione con le successive modificazioni, integrazioni ed aggiunte.

Art. 64 Impianti di smaltimento dei fumi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fumaria, opportunamente dimensionata in funzione della costruzione, conforme alle caratteristiche previste dal regolamento di esecuzione della Legge 13.7.1976 n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici.

Ogni locale destinato a cucina ed i servizi igienici debbono essere dotati di tubazione di sfogo opportunamente dimensionata e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici, nonchè le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione.

Quest'ultima deve giungere sul tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Art. 65 Abbattimento dell'inquinamento atmosferico per impianti industriali

Tutti gli impianti facenti parte degli stabilimenti industriali, sia di nuova realizzazione che esistenti, che possono contribuire all'inquinamento atmosferico devono possedere impianti di abbattimento rispondenti alle prescrizioni delle norme previste nel regolamento di esecuzione della Legge 13.7.1976 n. 615, contenente provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore industriale, di cui al D.P.R. 14.4.1971 n. 322.

Per la realizzazione o la modifica di detti impianti deve essere richiesta specifica autorizzazione, contemporaneamente alla richiesta per il rilascio della concessione edilizia per la costruzione degli stabilimenti o per la modifica degli stessi, o per i soli lavori relativi agli impianti.

La richiesta deve contenere, oltre ai progetti e alla documentazione tecnica prevista, anche i dati e le informazioni secondo i modelli disponibili presso il competente Servizio Ambiente, e predisposti dal Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico.

Art. 66 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate tutte le vigenti normative in materia e le disposizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco competente per territorio.

In linea generale e salvo più specifiche prescrizioni a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, devono essere rispettate le seguenti condizioni :

- 1) I vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con centrali termiche, magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad uffici;
- 2) La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di tre piani non può essere inferiore a m. 1.05, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie lorda per piano;
- 4) Le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni o di cm. 15 se in cemento armato; devono comunque avere caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiore a REI 60;
- 5) Negli edifici con altezza maggiore di m. 12 il vano scala deve avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore ad 1 mq. Nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici;
- 6) Gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) resistenti al fuoco secondo le norme vigenti. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzino di deposito di materiale combustibile devono avere caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiore a REI 30;

Art. 67 Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi L. n° 966 del 26/07/1965, L. n° 615 del 13/07/1976, L. n°10/91, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in

materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

- a. Locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di 6 mq.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine, etc. (definiti ai sensi della L. n° 860 del 25/07/1956) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. n° 1391 del 22/12/1970.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio, oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a 2,50 m, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm e per l'altezza degli stessi 20 cm le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto, le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

- b. Locali destinati al deposito di combustibili: devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria. I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni; in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.
- c. Camini e canali di fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. n° 1391 del 22/12/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, etc.

2) Centrali termiche a gas di rete

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

- b. Ubicazione ed aerazione. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazione diretta con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne pari ad 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.
- c. Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno.
- d. Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a 2,50 m; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore ad 1 m. La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a 60 cm ed in corrispondenza del bruciatore a 130 cm.

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL)

Gli impianti che utilizzano il G.P.L. ed in genere miscele gassose, di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili, etc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

Titolo III
Interventi su spazi pubblici e Norme di arredo

Art. 68 Spazi pubblici

Gli spazi pubblici urbani sono costituiti da:

- a) percorsi pedonali e ciclabili
- b) piazze e piazzette
- c) verde pubblico attrezzato
- d) parcheggi.

La realizzazione di tali spazi deve rispondere a due requisiti essenziali: la salvaguardia ed il miglioramento della qualità ambientale e la salvaguardia della identità storica dei luoghi. A tale scopo nella loro progettazione e realizzazione occorre tener presente che:

- a) i materiali costruttivi da usare devono essere preferibilmente naturali e di origine locale; nel caso di uso di materiali artificiali (in particolare per la pavimentazione delle piazze) occorre considerare che, oltre alla resistenza, anche il colore, la consistenza e la tessitura devono adattarsi all'ambiente di impiego;
- b) il materiale vegetazionale degli spazi verdi deve essere autoctono o di inserimento storicamente consolidato;
- c) nei parcheggi pubblici deve essere prevista la piantumazione di alberature al fine di creare zone ombreggiate per le macchine in sosta.

Art. 69 Lavori privati su spazi o strade pubbliche e vicinali

Nel caso di interventi su spazi o strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale, delle pavimentazioni, cordature, muri a retta o comunque dei piani di campagna, dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'impianto, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio dell'Autorizzazione; nella stessa saranno indicate tutte le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e della incolumità pubblica.

L'obbligo del ripristino si intende esteso ad impianti, canalizzazioni, tubature e quant'altro sotto il piano viario o di calpestio viene rinvenuto, salvo diverse prescrizioni dell'Autorizzazione.

Il rilascio dell' Autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale di deposito cauzionale commisurato all'obbligo di ripristino, determinato in base a preventivo del Competente Servizio.

Lo svincolo della cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte del competente Servizio, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste dall'Amministrazione.

E' salvo in ogni caso il diritto del Comune, nel caso di strade ed aree comunali, di percepire apposita tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 70 Zoccolature, aggetti, intercapedini, coperture, recinzioni

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste della Commissione Edilizia.

Nessun aggetto superiore a cm. 15 può essere ammesso sotto la quota di mt. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili ed infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere proporzionalmente arretrati.

Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede, purchè le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre mt. 1,50 e purchè non superino la larghezza del marciapiede.

Nel caso di mancanza del marciapiede l'altezza minima di dette parti aggettanti deve essere di mt. 4,50 con aggetto massimo di mt. 1,20 e comunque con un arretramento minimo di mt. 0,50 dalla carreggiata.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini con riserva della facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere da ingombri e da alcuna utilizzazione.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve

rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le aree private non edificate fronteggianti vie, piazze od aree aperte al pubblico passaggio devono essere delimitate o recintate e mantenute con cura in modo da garantire il pubblico decoro.

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente, senza impedire, o comunque disturbare, la visibilità della circolazione.

Per le aree di pertinenza dei singoli edifici, salvo particolari condizioni contenute nella concessione o situazioni ambientali e paesaggistiche che richiedono l'impiego di specifici materiali ed il rispetto di specifiche dimensioni, le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellata o rete metallica di altezza non superiore a mt. 2,00; la parte inferiore potrà essere realizzata con muretto purchè di altezza non superiore a mt. 1,00. Si potrà superare l'altezza di ml. 1,00 solo per piccole porzioni di muratura occorrenti per il posizionamento di contatori e di strumenti di lettura e controllo, oppure nel caso che le recinzioni facciano parte di una progettazione unitaria approvata in occasione di piani attuativi.

Le suddette altezze saranno misurate sul piano di campagna naturale o modificato o, in caso di dislivello fra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta, salvo diverse prescrizioni contenute nell'Autorizzazione.

Art. 71 Decoro degli edifici

Fatte salve le prescrizioni normative particolari del P.R.G., tutte le parti di nuovi interventi edilizi prospettanti sugli spazi pubblici o da questi visibili devono rispondere alle esigenze di decoro edilizio e di conservazione della tradizione edilizia locale e devono costituire elemento di omogeneità con l'ambiente circostante.

In particolare, se gli edifici fanno parte di un fronte unico stradale:

- a) i cornicioni e le gronde non devono avere sporgenze superiori a quelle maggiori degli edifici limitrofi;
- b) gli elementi costruttivi ed i materiali devono essere quelli tipici della tradizione locale;
- c) gli intonaci devono essere di tipo civile e di colore non contrastante con quello degli edifici componenti il fronte stradale unico;

- d) le aperture, finestrate e non, devono mantenere dimensioni, materiali e forme omogenee con quelle dell'edilizia circostante e garantire l'unità della facciata anche se ad intervenire sono più proprietari;
- e) sono vietati i balconi aggettanti rispetto al piano di facciata (se questi non fanno parte della tipologia edilizia del fronte stradale di appartenenza);
- f) le dimensioni, i materiali e le forme delle aperture dei negozi esistenti, alle quali devono uniformarsi anche le eventuali nuove aperture, gli infissi delle aperture vecchie (nel caso di rifacimento) e nuove devono essere in materiali tradizionali (legno, ferro verniciato ed eventualmente alluminio verniciato); è assolutamente vietato l'uso di alluminio anodizzato;
- g) le insegne commerciali ed il loro sistema di illuminazione devono essere ricavati all'interno della superficie delle aperture e non devono sporgere dal piano di facciata dell'edificio.

Art. 72 Manutenzione degli edifici privati

Nel caso di carenze nella manutenzione degli edifici e delle opere di proprietà privata, il Sindaco può obbligare il proprietario o gli occupanti alla esecuzione di opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, necessarie per la salvaguardia ed il decoro dell'ambiente e della sicurezza pubblica.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato o dei privati inadempienti.

Art. 73 Numeri civici

In caso di costruzione di nuovi fabbricati od aperture di nuove porte esterne di accesso per modificazione di fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicarsi alle porte.

Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con materiali, forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

E' riservato il diritto al Comune, senza corresponsione di indennità o compensi, di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità. I proprietari avranno l'obbligo di

non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono comunicare al Comune i numeri soppressi.

Art. 74 Arredo urbano

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti di corredo agli spazi pubblici.

Tali manufatti si presentano come:

A) Elementi con carattere di serialità, quali:

1. panchine, fontanelle, fioriere
2. pensiline, cabine e box di pubblico servizio
3. servizi igienici di uso pubblico
4. apparecchi per l'illuminazione
5. indicatori segnaletici e pubblicitari;

B) Elementi con caratteri di unicità, quali:

1. monumenti e cippi commemorativi
2. lapidi
3. oggetti artistici e decorativi.

Tutti questi elementi concorrono nel loro insieme alla formazione dell'immagine urbana dei luoghi; è compito della Commissione Edilizia vigilare affinché ubicazione, morfologia e materiali non costituiscano motivi di incongruità architettonica ed ambientale. In particolare gli elementi del tipo A) devono essere progettati in funzione di una loro omogeneità e ripetitività affinché contribuiscano alla costituzione, nell'ambito comunale, di un disegno urbano coordinato ed unitario.

L'installazione di cartellonistica pubblicitaria, sia essa su strade comunali, provinciali o statali, deve essere autorizzata dal Comune di Fucecchio, su conforme parere degli Enti proprietari del suolo. La cartellonistica esistente e non più assentibile ai sensi del nuovo codice della strada, laddove costituisca intralcio alla viabilità, dovrà essere rimossa a seguito di accertamento della Polizia Municipale e conseguente notifica all'interessato.

Titolo I

Parametri urbanistici

Art. 75 Superficie Territoriale - ST

La superficie territoriale (ST) è la superficie totale di un ambito di intervento, interessato unitariamente da interventi edilizi e/o da interventi urbanistici preventivi.

Nel caso di Piano urbanistico attuativo o di comparto urbanistico, s'intende l'area compresa all'interno del perimetro di comparto come individuata dal vigente strumento urbanistico. Essa pertanto comprende tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

La ST va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.G. e della viabilità esistente.

Art. 76 Superficie Fondiaria - SF

La superficie fondiaria (SF) è la superficie del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea, misurata al netto di strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche e per opere di urbanizzazione secondaria.

Tale superficie dovrà essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole

Art. 77 Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria - S1

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- a) strade residenziali e percorsi pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggi;
- c) fognature;
- d) rete idrica e del gas;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Art. 78 Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria - S2

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

- h) parchi pubblici attrezzati;
- i) tutte le altre aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

Art. 79 Superficie Minima di Intervento - Sm

E' la superficie minima richiesta quale superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o quale superficie territoriale di ogni piano urbanistico attuativo.

La Sm è individuata nelle tavole di piano con apposita perimetrazione e con un numero progressivo che rimanda per i parametri prescrittivi di intervento agli allegati delle norme di attuazione.

Art. 80 Capacità Insediativa - Ci

Per capacità insediativa s'intende la S.U.L. complessivamente realizzabile all'interno di un comparto o nell' ambito di un singolo lotto.

Art. 81 Unità Immobiliare - Ui

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

Art. 82 Unità Fondiaria - UF

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a se stante anche se costruito in aderenza.

Titolo II Parametri Edilizi

Art. 83 Superficie Utile Lorda - S.U.L.

La Superficie Utile Lorda è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature. Il rispetto della SUL è tassativo ed indipendente da verifiche parametriche riferite alla comparazione fra la SF e la ST riportate negli allegati al Piano e quella effettiva desumibile in loco.

- 1) Sono comprese nel calcolo della superficie utile lorda:
 - a. la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza media libera uguale o superiore a m 2,40 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto;
 - b. la superficie dei locali abitabili posti entro terra o controterra.

- 2) Sono esclusi dal calcolo, entro i limiti massimi previsti dal D.M. 3/10/75:
 - a. cantinole, soffitte e altri locali strettamente a servizio delle residenze;
 - b. androni di ingresso e porticati liberi;
 - c. balconi, terrazze, chiostrine e logge, fino ad una profondità massima di 2 metri;
 - d. locali accessori in genere, quali vani scala indipendenti, vani ascensore, cantine;
 - e. i locali ed i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti tecnici a servizio di edifici produttivi, anche se emergenti dalla linea di gronda, quali centrale termica, elettrica, vano motore ed extracorsa ascensori, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per meglio integrare all'edificio impianti che utilizzano fonti energetiche alternative;
 - g. porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
 - h. autorimesse e posti macchina al coperto nei limiti di 1 mq ogni 10 mc per alloggio;
 - i. volumi tecnici, centrali termiche e cabine elettriche.

La superficie utile lorda dei locali accessori di cui al precedente punto 2), lettere da a) ad f), sarà esclusa dal calcolo fino ad un massimo di mq 30 per ciascuna unità abitativa o produttiva; le superfici in eccedenza saranno computate al 50%.

Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25% della superficie utile lorda al piano terra.

Per i porticati pubblici o porzioni di essi, prima del rilascio della Concessione Edilizia sarà stipulata apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca qualsiasi diversa destinazione.

Per i porticati si deve osservare l'altezza minima di m. 2,40.

Art. 84 Volume - V

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato.

Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le relative altezze lorde da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'intradosso della copertura in corrispondenza dell'imposta.

Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa di aria e di luce).

Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.

Portici, gallerie e pilotis, destinati ad uso pubblico, restano esclusi dal calcolo del volume.

Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso condominiale viene computato al 50%.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza del pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature dovrà essere compresa tra m. 2,40 e m. 2,60 per edifici alti fino a tre piani; altezze maggiori possono essere previste per edifici oltre i tre piani e con speciale destinazione.

Le logge chiuse su tre lati sono computate al 50%.

Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, ai fini dell'indice fondiario il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.

Il volume interrato di un edificio non può superare il 30% del volume dell'edificio fuori terra.

I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale allorchè detti vani abbiano o acquisiscano i requisiti per essere agibili.

I volumi interrati, ancorché compresi nel 30% del volume ammesso, non sono computati ai fini del calcolo del volume complessivo; essi non possono avere destinazione residenziale.

Art. 85 Volumi tecnici - Vt

Sono considerati volumi tecnici: i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, i locali per impianti di riscaldamento e/o refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Nelle zone a destinazione produttiva (E-D) sono classificati volumi tecnici le cabine di trasformazione dell'energia elettrica; la Giunta Comunale, su proposta del Settore Assetto del Territorio, potrà stabilire con apposita delibera l'elenco di ulteriori manufatti che rientrano nella classificazione di volume tecnico.

Per le costruzioni già esistenti edificate in particolare nelle zone A e B sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Tutti i volumi tecnici dovranno essere computati analiticamente specificando per ognuno la funzione e l'ingombro dei relativi impianti; essi potranno essere ubicati a distanza inferiore da quella prevista dai successivi artt. 95-96-97 a condizione che non costituiscano intralcio alla sicurezza del traffico ed ai percorsi di emergenza.

Art. 86 Superficie coperta - Sc

Per superficie coperta Sc si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna dei muri perimetrali, ivi comprese le logge coperte.

Le terrazze a sbalzo, con sporgenza inferiore a m. 1,50, le gronde, con sporgenza inferiore a m. 1,20, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

La superficie delle costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garage, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico) può eccedere la superficie coperta dell'edificio fuori terra fino ad un massimo del 30%.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio nè aree pubbliche e, comunque, non potranno essere a distanza inferiore di m. 1,50 dai confini.

Art. 87 Rapporto di copertura - Rc

Per rapporto di copertura Rc si intende il quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie coperta Sc dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria SF pertinente: $Rc = Sc / SF$

Art. 88 Indice di Utilizzazione Fondiaria - Uf

L'Indice di Utilizzazione Fondiaria è il rapporto fra la Superficie utile lorda costruibile e la superficie fondiaria, entrambe espresse in metri quadri. $Uf = SUL/SF$

Art. 89 Indice di Utilizzazione Territoriale - Ut

L'Indice di Utilizzazione Territoriale è il rapporto fra la Superficie utile lorda costruibile e la superficie Territoriale, entrambe espresse in metri quadri. $Ut = SUL/ST$

Art. 90 Indice di fabbricabilità fondiario - If

L'Indice di fabbricabilità fondiaria è il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente. $If = V / SF$

Art. 91 Indice di fabbricabilità territoriale - It

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale. $It = V / ST$

Art. 92 Altezza degli edifici - H

Per stabilire l'altezza degli edifici è necessario anche definire l'altezza di ogni fronte (Hf) che è anche utilizzata ai fini della verifica della distanza dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dall'applicazione dell'indice di visuale libera.

L'altezza del fronte (Hf) è individuata (in m.) nel modo seguente:

- 1) nel caso di coperture a falda, l'altezza di ciascun fronte dei fabbricati è determinata dalla distanza tra l'intersezione dell'intradosso della copertura con la facciata ed il preesistente piano di campagna;
- 2) nel caso di coperture piane, dalla distanza tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se arretrato, e la più bassa tra le quote medie del preesistente piano di campagna.

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

L'altezza di un edificio H è pertanto data dalla media ponderata delle altezze delle varie fronti dei fabbricati.

L'altezza massima dell'edificio è definita, per i singoli lotti o comparti urbanistici, dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. e relativi allegati.

Possono superare tale altezza massima solo i cosiddetti volumi tecnici quali tralicci per linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extra-corsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

Le coperture a falda non possono in nessun caso avere pendenza maggiore del 30%. Nel caso di eventuale maggiore pendenza, nel computo della altezza si dovrà aggiungere la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

Art. 93 Numero dei piani - P

E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda. Per i singoli lotti o comparti urbanistici, il numero dei piani è individuato dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. e relativi allegati.

Art. 94 Indice di Visuale Libera - VL

L'Indice di Visuale libera esprime il rapporto minimo ammissibile tra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà e l'altezza delle fronti stesse.

Tale indice VL non si applica :

- a) nelle zone di rispetto stradale;
- b) agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento di S.U.L.;
- c) nel caso di edifici ricadenti in zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati;
- d) nel caso di due pareti non finestrate;
- e) agli interventi di sopraelevazione di edifici in zona B1, se espressamente previsti dal P.R.G. e dalle relative Norme di Attuazione.

In tutti gli altri casi è previsto un indice di visuale libera uguale o maggiore di 0,5.

Negli interventi di recupero con incremento di S.U.L. il criterio di VL si applica unicamente alle sopraelevazioni.

Art. 95 Distanza dalle strade

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D. I. n° 1404 dell'1/04/1968 (G. U. n° 69 del 13/04/1968). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo della distanza i balconi ed i terrazzi a sbalzo, per una sporgenza massima di ml. 1,50.

Le fasce di rispetto dal confine stradale sono definite nel D.Lgs. 30.4.1992 n. 285, dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le aree all'interno del centro abitato, così come definito dall'art.4 del D.Lgs. 285/92, si rimanda alle Norme di Attuazione e agli elaborati grafici di piano. Ove non diversamente precisato si prevede quanto segue:

- a) ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml.7,00;
- b) ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Sono ammesse comunque distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente previsto negli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti e a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Sono altresì ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di edifici esistenti.

Per allineamento preesistente si intende l'allineamento predominante.

Art. 96 Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e gli aggetti di balconi e terrazzi fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.I. 2/04/1968 n. 1444. In particolare si precisa che:

- 1) per i nuovi edifici la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto ed in ogni caso non può essere inferiore a 10 m. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte della linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
- 2) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- 3) è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti, ove il confinante realizzi un intervento edilizio;
- 4) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 5) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti nei casi in cui sono specificamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti negli elaborati grafici del P.R.G. e per gli interventi di sopraelevazione di edifici in zona B1, se espressamente previsti dal P.R.G. e dalle relative Norme di Attuazione.

Art. 97 Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e gli aggetti di balconi e terrazzi fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento della SUL si mantengono le distanze preesistenti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con aumento della SUL si applicano le seguenti norme:

- a) per le sopraelevazioni si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di 3 metri;
- b) per gli ampliamenti si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di 5 metri.

Art. 98 Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate negli elaborati grafici del P.R.G., nelle Norme di Attuazione e nei relativi allegati.

Art. 99 Intervento diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto, che non sia rivolto ad opere pubbliche comunali, è subordinato ad una comunicazione, asseverazione, autorizzazione o concessione; la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, e da privati alle condizioni previste dal presente Regolamento, dalle Norme di attuazione del P.R.G. e dalla legislazione vigente.

Gli interventi delle Amministrazioni Statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall'art. 29 della L.17/8/1942 n. 1150 e dall'art. 81 D.P.R. 24/7/1977 n. 616.

Le modalità per la presentazione delle richieste per l'esecuzione di interventi diretti sono descritte nella parte terza del presente Regolamento.

Art. 100 Intervento preventivo

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione degli interventi intermedia tra il P.R.G. ed il progetto attuativo diretto e si applica obbligatoriamente soltanto in quelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole del P.R.G. e delle relative N.T.A.

L'intervento preventivo può essere eseguito dal Comune o dai privati.

- 1) I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:
 - a) piani particolareggiati d'esecuzione di cui all'art. 13 della L. 17/8/1942 n. 1150;
 - b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi quelli di cui art. 51 L. 22/10/1971 n. 865;
 - c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865;
 - d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 5/8/1978 n. 457 ed all'art. 9 della L.R. 21/5/1980 n. 59;
 - e) piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'art. 28, penultimo comma, della L. 17/8/1942 n. 1150;
 - f) piani di inquadramento operativo di comparto ai sensi dell'art. 102 del presente Regolamento.
- 2) I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:
 - a) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della L. 17/8/1942 n. 1150;
 - b) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L. 5/8/1978 n. 457 ed all'art. 9 della L.R. 21/5/1980 n. 59;
 - c) piani di inquadramento operativo di comparto ai sensi dell'art. 102 del presente Regolamento.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa privata sono condizionati anche dalle previsioni di P.R.G. e relative Norme di attuazione, ad eccezione dei P.M.A.A. regolati dalla L.R. 14/4/1995 n.64 e successive integrazioni, nonchè dal presente Regolamento.

Gli interventi preventivi pubblici o privati prescritti dalle Norme e/o perimetrati nelle tavole di P.R.G. si attuano nell'ambito della programmazione annuale e triennale di bilancio.

Le previsioni dell'intervento preventivo, che potrà indicare anche interventi di attuazione edilizia in tempi diversi, devono impegnare tutta la capacità insediativa ammessa nella zona o nelle zone interessate e sono vincolanti in sede di rilascio della o delle concessioni edilizie.

La realizzazione delle infrastrutture contenute nell'intervento preventivo deve essere garantita attraverso apposita convenzione, secondo quanto definito nell' art. 105 del presente Regolamento, da approvare dalla Giunta Comunale prima del rilascio delle concessioni edilizie.

Qualora non vengano presentati piani d'intervento preventivo o non siano tali da poter essere approvati, nei termini stabiliti dalla programmazione pluriennale, l'Amministrazione Comunale interverrà attraverso lo strumento del piano particolareggiato o della lottizzazione d'ufficio.

Art. 101 Comparti urbanistici

I Comparti urbanistici comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti di territorio comunale assoggettate dal vigente P.R.G. a Ristrutturazione urbanistica, ad espansione edilizia (comprendente in tali casi sia della S.F. come delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e a completamento (nel caso di più lotti contigui). Esse sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2000 con una specifica perimetrazione e con un numero progressivo. Sono inoltre perimetrate le "unità minime di intervento edilizio".

Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di inquadramento operativo di comparto" di cui al successivo articolo, il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Per questi comparti è prescrittivo l'assetto planivolumetrico (localizzazione, allineamenti sui fronti stradali o sugli spazi pubblici, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione); è invece indicativo lo spessore dei corpi di fabbrica, fatti salvi i parametri dimensionali, tipologici e funzionali degli interventi così come definiti nelle schede allegate alle Norme di Attuazione. Sono vincolanti la presenza e la localizzazione dei porticati.

Fatto salvo l'impianto planivolumetrico generale, sono ammessi, in fase attuativa, limitate modifiche di adeguamento morfologico conseguenti ad una verifica, a scala di maggior dettaglio, delle reali condizioni dimensionali e orografiche dell'area di intervento.

Nei comparti di Ristrutturazione urbanistica con destinazione commerciale e direzionale, una volta verificato lo standard di verde pubblico nella misura di 40 mq ogni

100 mq di S.U.L. destinata a tali attività, è fatto obbligo di verificare lo standard per parcheggi in base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Nel caso in cui le restanti superfici scoperte non siano sufficienti è ammessa la facoltà di integrare i parcheggi scoperti con parcheggi sotterranei aperti al pubblico.

Art. 102 Piani di Inquadramento Operativo di Comparto P.I.O.d.C.

I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole del P.R.G. come negli allegati alle Norme di Attuazione, relativi ad ogni "comparto urbanistico", redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", da approvarsi dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- a) la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- b) la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
- c) l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";
- d) la programmazione temporale degli interventi;
- e) la convenzione tipo che regola i comportamenti degli operatori nell'attuazione del piano di comparto; nel caso di interventi per sub-comparti si potranno prevedere diverse convenzioni tipo, a condizione che sia garantita l'esecuzione delle opere di interesse generale del comparto.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico, così come perimetrato nelle tavole del P.R.G. a scala 1:2000, oppure parti di esso definite dalla Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

Art. 103 Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati

Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari della concessione edilizia all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione è subordinato alle seguenti procedure:

- a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- b) approvazione di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi prima o al massimo contestualmente ai fabbricati;
- c) presentazione di una garanzia fidejussoria pari all' importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.

La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse. Se il collaudo avrà avuto esito favorevole potrà essere autorizzato lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

Art. 104 Elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata

In tutti i casi in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata, i soggetti che ne hanno titolo ai sensi di legge presentano istanza all'Amministrazione Comunale allegando i seguenti elaborati in triplice copia a firma di un tecnico abilitato:

- 1) planimetria di zona in scala 1:2000;
- 2) estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
- 3) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- 4) elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intero comparto d'intervento;
- 5) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d'intervento, l'area circostante per un raggio di ml. 100, i

frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze arboree e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;

- 6) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- 7) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche riferite ai capisaldi I.G.M. e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non verranno modificati dall'intervento;
- 8) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento da eseguire con la formula di Erone sulla base della planimetria di cui al precedente punto 7;
- 9) rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- 10) relazione geognostica a firma di un geologo abilitato;
- 11) progetto planivolumetrico (cioè privo delle piante delle singole unità immobiliari) che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso della S.U.L. per ciascun piano e complessiva, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, loro consistenza e caratteristiche;
- 12) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell' inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
- 13) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere da realizzare con l'intervento e delle aree da cedere;
- 14) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità di attuazione dell'intervento.

Art. 105 Convenzione urbanistica

L'efficacia di un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto è subordinata alla stipula, fra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria (ove previste);
- d) il termine, non superiore a 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- f) l'eventuale rimborso delle spese per la progettazione d'ufficio del piano urbanistico preventivo (lottizzazione o P.I.O.d.C.).

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota-parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della L. 28/01/1977 n° 10 e della L.R. Toscana 30/06/1984 n° 41.

Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella L.R. Toscana n° 41 del 30/06/1984 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

Le opere realizzate e le aree cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione in proporzione alla capacità insediativa ammissibile sul lotto rispetto all'intero intervento urbanistico preventivo; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art. 106 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate al precedente art. 77; le opere di urbanizzazione secondaria sono elencate al precedente art. 78.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, etc...

Art. 107 Il Piano di Recupero di iniziativa privata - Competenze ed Effetti

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art. 28 della L. 5/08/1978 n° 457 e dall'art. 9 della L.R. Toscana 21/05/1980 n° 59.

La competenza a redigere Piani di Recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 5/08/1978 n° 457 possono presentare proposte di Piani di Recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può subordinare la concessione onerosa alla stipula di una convenzione.

In quest'ultimo caso, la convenzione può contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo a contribuire alla politica sociale dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, etc.).

Art. 108 Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano di Recupero devono essere presentati in 6 (sei) copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato UNI A4 (210 x 297 mm.) e devono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo; ogni elaborato dovrà presentare un frontespizio in formato UNI A4 di cui la porzione inferiore di almeno 1/3 in bianco a disposizione dell'Ufficio per l'apposizione di timbri o vidimazioni.

Il progetto di Piano di Recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana 21/05/1980 n° 59 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con deliberazione di C. C. ad integrazione del presente Regolamento: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda dell'estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul P.d.R.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto A dell'art. 10:

- 1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L.R. Toscana n° 59 del 21/05/1980 .
- 2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - a. i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, etc.);
 - b. vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, etc.);
 - c. vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare).
- 3) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - a. rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
 - b. destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);

- c. forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.);
 - d. struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, etc.);
 - e. caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - f. presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
 - g. eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico.
- 4) Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e di eventuali piani programmatici pluriennali (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti devono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e devono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione di C.C. ai sensi dell'art. 27, tit. IV della L. 5/08/1978 n° 457.
- 5) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno 50 m dai confini. I dati catastali di dettaglio dovranno essere riferiti alle sole unità immobiliari direttamente interessate dall'intervento.
- 6) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:
- a. orientamento;
 - b. viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - c. tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - d. vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - e. elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - f. quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
- 7) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
- 8) Documentazione fotografica nel formato minimo cm. 10 x 15, debitamente fascicolata, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti B e D dell'art. 10:

- 9) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P.d.R. e particolarmente:

- a. schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- b. inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- c. programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie).

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- d. relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
- e. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- f. computo metrico estimativo delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

10) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto, indicanti:

- a. le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base (P.R.G.C.) il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- b. allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- c. destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- d. standard di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della L. 6/08/1967 n° 765 così come modificato dalla Legge 122/89;
- e. sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- f. tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- g. materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, etc.;
- h. tipo di recinzione da adottare;
- i. relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. del 11/03/1988.

- 11) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
- a. ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
 - b. individuazione e numerazione delle “unità minime di intervento”, della tipologia di intervento e della destinazione d’uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - c. ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - d. ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell’uso in base ad apposita simbologia;
 - e. sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
- 12) Rappresentazione, nella scala 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all’intervento e con l’eventuale inserimento di nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte devono essere contraddistinte da apposita simbologia.
- 13) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell’energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, etc. distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.
- 14) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- a. superficie di intervento;
 - b. superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - c. abitanti insediati;
 - d. superficie di ciascuna “unità minima di intervento”, riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
 - e. superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle SUL e dei V di cui al punto precedente);

- f. superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna “unità minima di intervento” e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- g. superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all’interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- h. superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- i. superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d’uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- j. totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- k. totale delle superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie “unità minime di intervento”;
- l. superficie destinata a verde privato;
- m. superficie destinata a verde condominiale;
- n. superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 L. 6/08/1967 n° 765 così come modificato dalla Legge 122/89).

Relativamente al punto C dell’art. 10:

- 15) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con deliberazione di C.C.

Relativamente al punto E dell’art. 10:

- 16) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. del 21/01/1981. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all’esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 109 Proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata - Documenti a corredo

La domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti).

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. 1/06/1939 n° 1089, copia della richiesta di nulla-osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata L. 1/06/1939 n° 1089;
- 2) nel caso in cui la proposta di Piano di Recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 29/06/1939 n° 1497, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497/1939.

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del Piano di Recupero sono quelle stabilite dall'art. 3 della L.R. Toscana 2/11/1979 n° 52.

Art. 110 Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. Toscana 21/05/1980 n° 59 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 111 Vigilanza

Il Sindaco esercita la vigilanza su ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia o nella

autorizzazione e più in generale ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco, per l'attività di vigilanza, si avvale di funzionari ed agenti comunali.

Il funzionario o l'agente incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima.

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere senza titolo, l'Amministrazione Comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino alla adozione dei provvedimenti definitivi prevista dall'art. 4 e seguenti della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 112 Disciplina delle sanzioni amministrative e pecuniarie

Qualora nel corso dell'attività di vigilanza sia accertata l'esecuzione di opere senza titolo, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità fissate nella autorizzazione o D.I.A, salvo che il caso non costituisca più grave reato perseguibile ai sensi del precedente art. 111, e/o la violazione alle prescrizioni del presente Regolamento, sarà irrogata una sanzione pecuniaria.

- 1) L'esecuzione delle opere di cui all'art. 6, comma 4, lett. b), c), e), f), h 1. 2. 3.) in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, e comunque in misura non inferiore a £. 500.000=(Cinquecentomila), ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 primo comma della L.R. 52/1999 e dell'art. 10, primo comma, della Legge 28/02/1985 n. 47.
- 2) L'esecuzione delle opere di cui all'art. 6, comma 4, lett. a), d), g), i), j), k), l), m), in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, e comunque in misura non inferiore a £. 1.000.000=(Unmilione), ai sensi dell'art.34 comma 2 della Legge Regionale 52/1999.
- 3) L'esecuzione delle opere descritte all'art. 6, comma 4, lett. h.4), in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 33 della Legge Regionale 52/1999.
- 4) L'esecuzione delle opere di cui all'art. 7 in assenza o in difformità dalla Autorizzazione comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, e comunque in misura non inferiore a £. 1.000.000=(Unmilione), ai sensi dell'art. 34, secondo comma, della Legge Regionale 52/1999, salvo quanto previsto ai commi terzo e quarto dello stesso art.34 per gli

interventi di restauro e risanamento conservativo, citati all'art.6, comma 4, lettera h.3 del Regolamento Edilizio Comunale .

- 5) La violazione alle prescrizioni del presente Regolamento, quali l'assenza del cartello di cantiere, l'assenza dei documenti obbligatori in cantiere, il mancato ritiro dell'atto autorizzativo, l'omissione della comunicazione di inizio dei lavori e/o di qualsiasi altra comunicazione o modalità prevista obbligatoriamente, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 100.000= (Centomila) a lire 600.000= (Seicentomila) per ciascuna irregolarità. Si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni I e II del Capo I della Legge 689/1981.

Le sanzioni di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4) saranno irrogate con Determinazione del Dirigente, a seguito di istruttoria tecnica, mentre le sanzioni di cui al punto 5) sono irrogabili immediatamente dall'agente verbalizzante.

Art. 113 Obblighi per le aziende erogatrici di servizi pubblici

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 45 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, è vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione e per l'uso di immobili e manufatti abusivi.

Art. 114 Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione della delibera da parte dell'organo di controllo.