



COMUNE DI CAPANNORI

Servizio Governo del Territorio

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamenti:

- Definizione S.U.L. approvata delibera C.C. n. 69 del 27.11.2008

INDICE

Disposizioni generali

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	pag. 5
Art. 2 - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti	pag. 5
Art. 3 - Facoltà di deroga	pag. 5
Art. 4 - Riferimenti alla disciplina urbanistica	pag. 6

Commissione Edilizia

Art. 5 - Composizione del Collegio Esperti Ambientali	pag. 6
Art. 6 - Attribuzione e compiti del Collegio	pag. 7

Norme procedurali

Art. 7 - Individuazione degli interventi edilizi	pag. 8
Art. 8 - Opere non soggette a titolo autorizzativo	pag. 8
Art. 9 - Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia.	pag. 9
Art. 10 - Documentazione da allegare all'istanza di Autorizzazione Edilizia	pag. 11
Art. 11 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività	pag. 12
Art. 12 - Documentazione da allegare alla denuncia di Inizio Attività	pag. 13
Art. 13 - Opere soggette a Concessione Edilizia	pag. 14
Art. 14 - Documentazione da allegare all'Istanza di Concessione Edilizia	pag. 14
Art. 15 - Procedura per la Denuncia di Inizio dell'Attività	pag. 15
Art. 16 - Interventi ammissibili con procedura di urgenza	pag. 15

Adempimenti d'obbligo: rilascio ed uso della Concessione Edilizia

Art. 17 - Procedure per la presentazione e per l'esame delle Domande di Concessione ed Autorizzazione Edilizia	pag. 15
Art. 18 - Caratteristiche dell'atto di Concessione /Autorizzazione Edilizia	pag. 16
Art. 19 - Determinazione del Dirigente sulla Domanda di Concessione/Autorizzazione Impugnativa	pag. 17
Art. 20 - Titorarietà della Concessione/Autorizzazione Edilizia	pag. 17
Art. 21 - Validità e decadenza della Concessione/Autorizzazione Edilizia	pag. 18
Art. 22 - Varianti alla Concessione/Autorizzazione Edilizia	pag. 18
Art. 23 - Volumi secondari	pag. 19
Art. 24 - Conferenza dei servizi	pag. 19
Art. 25 - Definizione delle pertinenze	pag. 19
Art. 26 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore	pag. 21

Conduzione dei lavori e verifiche

Art. 27 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello	pag. 21
Art. 28- Organizzazione del cantiere	pag. 22
Art. 29 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	pag. 23
Art. 30 - Visite di controllo	pag. 24
Art. 31 - Inizio ed ultimazione dei lavori certificato di conformità	pag. 24

Art. 32 - Verifiche e collaudi	pag.	25
Art. 33 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità	pag.	25
Art. 34 - Presentazione delle attestazioni di abitabilità ai sensi della L.R. 52/99	pag.	26

Indici e parametri urbanistici

Art. 35 - Indici e parametri urbanistici	pag.	26
Art. 36 - Tolleranze dimensionali	pag.	33
Art. 37 - Sistemazione delle aree inedificate	pag.	33

Requisiti generali degli edifici

Art. 38 - Dimensione e dotazione degli alloggi	pag.	33
Art. 39 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo	pag.	34
Art. 40 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio	pag.	35
Art. 41 - Caratteristiche dei sotterranei e dei seminterrati	pag.	35
Art. 42 - Caratteristiche dei locali ad uso diverso da quello abitativo	pag.	36
Art. 43 - Superamento delle barriere architettoniche	pag.	36
Art. 44 - Caratteristiche di depositi e magazzini	pag.	36
Art. 45 - Caratteristiche dei locali ad uso alberghiero	pag.	37
Art. 46 - Caratteristiche degli edifici per il ricovero degli animali	pag.	37
Art. 47 - Allevamenti zootecnici	pag.	38
Art. 48 - Attività produttive moleste	pag.	39
Art. 49 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate	pag.	40
Art. 50 - Sistema di smaltimento dei liquami	pag.	40
Art. 51 - Norme generali	pag.	41
Art. 52 - Adeguamenti degli edifici non regolamentari	pag.	42

Disposizioni varie inerenti la tutela, la qualificazione e il decoro del territorio

Art. 53 - Serbatoi di carburante e di olii combustibili	pag.	42
Art. 54 - Scarichi di vapori e di gas	pag.	42
Art. 55- Depositi di rifiuti solidi	pag.	43
Art. 56 - Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico	pag.	43
Art. 57 - Arredo urbano	pag.	43
Art. 58 - Recinzioni, aggetti, infissi, su spazi pubblici	pag.	45
Art. 59 - Campionatura di tinte e rivestimenti	pag.	46
Art. 60- Rinvenimenti e scoperte	pag.	46

Caratteristiche dei terreni

Art. 61 Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	pag.	46
Art. 62 Caratteristiche dei rialzamenti e dei riempimenti di terreno	pag.	47

Requisiti specifici degli impianti

Art. 63 - Requisiti termici ed igrometrici	pag.	48
Art. 64- Requisiti di carattere acustico	pag.	48
Art. 65 - Requisiti illuminotecnici	pag.	49
Art. 66 - Requisiti relativi all'areazione	pag.	49

Art. 67 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	51
Art. 68 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	52
Art. 69 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza	pag.	53
Art. 70 - Requisiti ecologici	pag.	53

Strumenti urbanistici di iniziativa privata e pubblica

Art. 71 - Interventi soggetti a lottizzazione	pag.	54
Art. 72 - Documentazione da allegare alla Domanda di Lottizzazione	pag.	54
Art. 73 - Lottizzazioni obbligatorie d'ufficio	pag.	56
Art. 74 - Procedura per l'approvazione del Piano di Lottizzazione	pag.	56
Art. 75 - Opere di urbanizzazione	pag.	57
Art. 76 - Convenzione urbanistica	pag.	57
Art. 77 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	pag.	58
Art. 78 - Concetto e finalità del Piano di Recupero	pag.	58
Art. 79 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero	pag.	59
Art. 80- Domanda di approvazione e iter procedurale del Piano di Recupero	pag.	62
Art. 81 - Piano Operativo Preventivo	pag.	63

Norme transitorie e finali

Art. 82 -Norme transitorie e finali	pag.	64
-------------------------------------	------	----

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Natura contenuto e limiti del R.E

Il presente Regolamento Edilizio disciplina, in conformità con tutte le leggi statali, regionali, le norme e i regolamenti applicabili in materia, ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio del Comune di Capannori.

Il presente Regolamento Edilizio 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 e alla sua gestione.
- Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso *Variante al R.E.*

Art. 2

Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le leggi statali, regionali e le norme e i regolamenti applicabili in materia.

Per eventuali inadempienze agli articoli del presente Regolamento saranno applicate le sanzioni previste dalle disposizioni di legge. *Per quanto non previsto dalle stesse, potranno essere applicate sanzioni amministrative da 500.000 a 2.000.000*

Art.3

Facoltà di deroga

I poteri di deroga di cui all'art. 41/quarter della L. 17/08/1942 n° 1150, possono essere esercitati secondo quanto previsto dall'art. 35/bis della L.R. 5/95.

Per edifici ed impianti pubblici sono da considerarsi quelli indicati dalla Circolare della Direzione generale dell'Urbanistica n. 3210 del 28.10.1967.

Art. 4

Riferimenti alla disciplina urbanistica

Al presente Regolamento Edilizio fanno riferimento gli elaborati dello Strumento Urbanistico vigente e le varianti allo stesso.

COLLEGIO ESPERTI AMBIENTALI

Art. 5

Composizione del Collegio esperti ambientali

Il collegio di cui alla L.R. 52/99 art. 2 è composto, *da tre esperti in materia paesistica-ambientale, nominati ai sensi della L.R. 52/99 art. 5 e successive modifiche ed integrazioni.*

I membri della Commissione non possono essere dipendenti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo dell'attività urbanistico-edilizia del Comune (C.M.LL.PP. n°368/66).

Al Collegio partecipano, senza diritto di voto, *il dirigente (o delegato)*, i responsabili del procedimento al fine di relazionare sulle pratiche edilizie ed altro istruttore con funzioni di verbalizzante. I relatori delle pratiche apporteranno sulla medesima il parere espresso dalla commissione.

Tra i membri del Collegio non possono esserci legami di parentela entro il III° grado.

I componenti del Collegio rimangono in carica per due anni e possono essere nuovamente nominati solo dopo che siano trascorsi almeno quattro anni della cessazione effettiva del precedente mandato.

Qualora *un componente* risulti assente, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, su segnalazione del Dirigente del settore "Assetto del Territorio", vengono dichiarati decaduti dal Sindaco, che provvede contestualmente, nel rispetto delle procedure sopra descritte, alla surroga dei medesimi.

Il Collegio si insedia una volta divenuti efficaci gli atti di nomina.

Per la partecipazione alle sedute del Collegio ai componenti è attribuita un'un'indennità di presenza, nonché il rimborso delle spese di viaggio, secondo i criteri in vigore per i consiglieri comunali.

Il Collegio si riunisce in seduta ordinaria con frequenza almeno mensile o ogni volta che il *Dirigente del settore lo ritenga opportuno per l'esame delle autorizzazioni/concessioni presentate.*

La convocazione per le riunioni del *Collegio* è scritta e deve pervenire con un congruo anticipo rispetto alla data della riunione, e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Delle decisioni e dei pareri del *Collegio* viene redatto regolare verbale che datato e sottoscritto *dai componenti* e da un istruttore con funzioni di segretario, viene raccolto in apposito registro, a cura del Segretario della Commissione. Sugli elaborati esaminati sarà apposta dicitura, con il parere del *Collegio, sottoscritta dal Segretario.*

Per la validità delle decisioni è necessario l'intervento di almeno *due* membri.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti.

I componenti del Collegio si impegnano, all'atto della nomina con propria dichiarazione, a non firmare pratiche sottoposte alla Commissione integrata per la durata del mandato.

I componenti del Collegio che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera, all'esame di un progetto da lui, da suoi parenti o affini firmato o presentato o che lo interessi direttamente come proprietario o progettista dell'intervento sulle aree, sulle aree confinanti con la propria, sulle aree appartenenti a parenti o affini, non può presenziare all'esame ed alla votazione. Parimenti non può presenziare all'esame di progetti redatti o firmati da propri collaboratori o, in caso di studio associato, da un proprio socio. Il suo allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Ai sensi della L.R. 52/99, il parere del Collegio è consultivo, obbligatorio, ma non vincolante, per cui il Dirigente può non tener conto di tale giudizio.

Il Dirigente deve motivare il provvedimento di diniego, anche se emesso su parere conforme della Commissione, per consentire al richiedente di adeguare il progetto a quanto previsto dalle norme ed al fine di consentire il controllo sulla logicità e congruità delle ragioni poste a base della valutazione negativa, per cui dovrà essere citata espressamente la norma di legge o di regolamento violata e gli elementi di contrasto tra il progetto presentato e la norma medesima.

Art.6

Attribuzione e compiti del Collegio

La Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R.T. n° 24 del 19.04.93 esprime pareri in materia di protezione delle bellezze naturali e dei paesaggi;

Art. 1. Il Collegio esprime pareri in merito alla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio ai sensi della L. 1497/39, pronunciandosi anche sugli aspetti estetici funzionali e dei materiali.

Art. 2. Esprime pareri consultivi per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L.R. 59/80, acquisendo in tal senso le funzioni delle apposite commissioni previste dalle norme di attuazione della stessa legge

Art. 3. Pareri consultivi all'interpretazione in casi di incertezza avanzati da parte dell'ufficio, degli aspetti normativi nelle zone A e B4, relativamente a quelli di ordine estetico, tipologico, architettonico.

Non è richiesto il parere del Collegio per gli interventi di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Il Collegio dovrà esprimere il proprio parere favorevole o contrario, in quest'ultimo caso dovrà essere motivato accuratamente per consentire al richiedente di adeguare il progetto a quanto *richiesto* dalle norme o al fine di consentire il controllo sulla logicità e congruità delle ragioni poste a base della valutazione negativa, per cui dovrà essere citata espressamente la norma di legge o di regolamento violata o gli elementi di contrasto tra il progetto presentato e la tutela degli aspetti ambientali. Potrà richiedere la sospensione della pratica esclusivamente se il progetto richiede delle modifiche di scarsa rilevanza che non determinino un intervento totalmente diverso.

NORME PROCEDURALI

Art. 7

Individuazione interventi edilizi

I titoli abilitativi agli interventi edilizi sono quelli previsti dalla L.R. 52/99:

- 1) 1) Sono soggette a Concessione Edilizia del Comune, con le procedure di cui all'art. 7 della L.R. 52/99, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 3 della stessa Legge.
- 2) 2) Sono soggette ad attestazione di conformità con le vigenti norme urbanistico edilizie e di tutela le opere e gli interventi di cui all'articolo 4 L.R. 52/99

L'attestazione di conformità è effettuata:

- a) a) mediante il rilascio dell'autorizzazione del Comune con le procedure di cui all'art. 8 L.R. 52/99;
- b) b) mediante la denuncia di inizio dell'attività disciplinata dall'articolo 9 L.R. 52/99.

Art. 8

Opere non soggette a titolo autorizzativo

Non sono soggette a Concessione Edilizia né ad Autorizzazione Edilizia né a Denuncia di inizio attività: gli interventi di manutenzione ordinaria definiti dall' art. 31 della L. 457/78, dalle normative regionali di cui alla L.R. 59/80 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti *che non comportano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.*

S'intendono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Le opere di rinnovamento sono tali se non mutano le caratteristiche originarie e le destinazioni d'uso dell'immobile, non alterano né la struttura né la sagoma, ma si limitano a ripristinare e/o sostituire gli elementi danneggiati o usurati.

Le opere di Manutenzione Ordinaria possono perciò riassumersi in:

- riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e controsoffittature;
- ripresa degli intonaci esterni e rifacimento degli intonaci interni;
- rifacimento delle coloriture interne e limitate riprese di coloriture esterne;
- manutenzione delle coperture;
- riparazione delle gronde e dei pluviali, nonché loro sostituzione;
- manutenzione dei frontalini o delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- sostituzione di infissi interni ed esterni, sempreché siano della stessa forma e materiale;
- manutenzione e riparazione degli impianti, idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffreddamento, di accumulazione o sollevamento idrico, degli ascensori e dei montacarichi, etc.
- riparazione delle opere fognanti private;
- manutenzione di arredi fissi;
- manutenzione e riparazione di recinzioni e di sistemazioni esterne.

Art. 9

Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia

Sono subordinate ad autorizzazione edilizia le opere di seguito indicate quando sussiste anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939 n° 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico);
- b) b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939 n° 1497 (protezione delle bellezze naturali);
- c) c) gli immobili interessati siano soggetti alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991 n° 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del Decreto Legge 27 giugno 1985 n° 312, convertito con modificazioni dalla Legge 08.08.1985 n° 431, o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei Piani di bacino di cui al Titolo II capo II della Legge 18.05.1989 n° 183 (Norme per l'Assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- e) e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della Sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- f) f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto, in attuazione della presente Legge, dagli strumenti urbanistici comunali ancorchè soltanto adottati, con riferimento ad immobili che pur non essendo compresi tra quelle cui alle lettere a, b, c, e, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico
- g) g) Gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 della L.R. 52/99, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n° 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa Legge Regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;
- h) h) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- i) i) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- j) j) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- k) k) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla Legge Regionale 23 maggio 1994 n° 39;
- l) l) le demolizioni di edifici o di manufatti, non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- m) m) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità tramite Autorizzazione Edilizia seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa

compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti;

d) d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) 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) 2) la demolizione di volumi secondari a la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

e) 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.

Le opere complesse non possono essere disarticolate e denunciate separatamente quando tra esse esista un rapporto di funzionalità, ad esempio denuncia di inizio attività per opere interne e autorizzazione per apertura di porte e finestre.

Art. 10

Documentazione da allegare all'istanza di Autorizzazione Edilizia

La domanda di Autorizzazione Edilizia dovrà essere compilata su apposito stampato predisposto dal Settore Assetto del Territorio e distribuito presso l'Ufficio Amministrativo del settore stesso, dovranno inoltre essere compilati gli eventuali altri stampati predisposti dal Comune.

Dovrà essere altresì allegata l'attestazione del pagamento dei diritti comunali.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente, l'ubicazione, i riferimenti catastali così come indicati nello stampato .

In riferimento a quanto previsto dalla L.R. 52/99 art. 6 comma 1, la documentazione da presentare per le Domande di Autorizzazione Edilizia è indicato nell'allegato al R.E.; tale documentazione potrà essere integrata e chiarita dall'Ufficio con apposita modulistica.

Art. 11

Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

- a) a) *Gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 della L.R. 52/99, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n° 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa Legge Regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;*
- b) b) *le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;*
- c) c) *le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;*
- d) d) *le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;*
- e) e) *i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla Legge Regionale 23 maggio 1994 n° 39;*
- f) f) *le demolizioni di edifici o di manufatti, non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;*
- g) g) *le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.*
- h) h) *Gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n° 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa Legge Regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;*
- i) i) *le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;*
- j) j) *le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;*
- k) k) *le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;*
- l) l) *i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla Legge Regionale 23 maggio 1994 n° 39;*
- m) m) *le demolizioni di edifici o di manufatti, non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;*
- n) n) *le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.*

Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) a) *interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;*
- b) b) *interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;*
- c) c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo*

- gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti;*
- d) *d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:*
- 1) 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) 2) la demolizione di volumi secondari a la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;*
 - 3) 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;*
- e) *e) 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.*

Art. 12

Documentazione da allegare alle Denunce di Inizio Attività

In riferimento a quanto previsto dalla L.R. 52/99 art. 6 comma 1, la documentazione da presentare per le Denunce di Inizio Attività è indicato nell'allegato al R.E.; tale documentazione potrà essere integrata e chiarita dall'Ufficio con apposita modulistica.

VEDI ALLEGATO

Art. 13

Opere soggette a Concessione Edilizia

Sono soggette a Concessione Edilizia le trasformazioni urbanistiche di seguito indicate:

- 1) 1) Sono considerate trasformazioni urbanistiche soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:*
 - a) agli interventi di nuova edificazione;*
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;*
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*

- d) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;*
 - e) *gli 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;*
 - f) *le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia.*
- 2) *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. 14

Documentazione da allegare all'istanza di Concessione Edilizia

In riferimento a quanto previsto dalla L.R. 52/99 art. 6 comma 1, la documentazione da presentare per le domande di Concessione Edilizia è indicato nell'allegato al R.E.; tale documentazione potrà essere integrata e chiarita dall'Ufficio con apposita modulistica.

VEDI ALLEGATO

Art. 15

Procedura per la Denuncia di Inizio dell'Attività

Le procedure per la Denuncia di Inizio dell'Attività sono quelle indicate dall'art. 9 della L.R. 52/99.

Art. 16

Interventi ammissibili con procedure d'urgenza.

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva, le opere motivate da carattere di necessità e urgenza per rimuovere pericoli per la pubblica e privata incolumità.

Per gli edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.06.1939 n°1089, L. 29.06.1936 n°1497, L.R. 21.05.1980 n°59 e comunque per tutti gli edifici che ricadono nelle zone A in assenza di apposita variante, le opere dovranno eseguirsi secondo tecniche e materiali uguali a quelli originari.

L'Amministrazione si riserva di disporre di autorità, qualora l'intervento non sia congruente, la rimessa in pristino secondo le caratteristiche dell'impianto originario.

Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione ai V.V.F.F. e al servizio reperibilità tecnica del Comune.

Entro 24 ore dall'inizio dell'intervento deve essere data altresì comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione essenziale relativa ai lavori da eseguire deve essere comunque presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO: RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 17

Procedure per la presentazione e per l'esame delle Domande di Concessione e Autorizzazione Edilizia.

La Domanda di Concessione ed Autorizzazione Edilizia, complete della documentazione richiesta devono essere presentate al Settore Assetto del Territorio.

- 1) *Al momento della presentazione della domanda di concessione/autorizzazione edilizia è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.*
- 2) *L'esame delle domande risultate formalmente complete a norma dell'art. 6 L.R. 52/99 si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dai regolamenti edilizi.*
- 3) *Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa ai sensi dell'art. 6 comma 3, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.*
- 4) *Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al comma 3, si prescinde da essi.*
- 5) *Il provvedimento definitivo è rilasciato entro quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4.*

Art. 18

Caratteristiche dell'atto di Concessione/Autorizzazione Edilizia

Il documento con i quale il Dirigente rilascia la Concessione/Autorizzazione all'esecuzione delle opere contiene:

- 1) le generalità e il codice fiscale del titolare della concessione.
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali: un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Archivio Comunale.
- 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 di approvazione 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 di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di parere di competenza di organi esterni alla Amministrazione Comunale.
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di rilascio della concessione).
- 8) l'entità del contributo di concessione o gli estremi della delibera che autorizza lo scomputo degli oneri.
- 9) le destinazioni d'uso ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati di progetto.
- 10) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e dei regolamenti comunali in quanto applicabili.

Al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge.

Art. 19

Determinazioni del Dirigente sulla domanda di concessione/autorizzazione. Impugnativa.

Una volta acquisiti i pareri *essenziali*, il Dirigente *sulla base dell'istruttoria esprime il parere e* decide sulla domanda, rilasciando o negando la Concessione/Autorizzazione.

Queste determinazioni devono essere notificate all'interessato nei quindici giorni successivi alla data in cui il Dirigente l'ha emessa, e comunque entro il termine stabilito dalla legge.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio del comune per la durata di 7 giorni consecutivi: in tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici, della concessione e dei relativi atti di progetto, e ricorrere contro il rilascio della medesima, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 20

Titolarità della Concessione/Autorizzazione Edilizia

La Concessione è rilasciata ai sensi dell'art. 4 della legge 27.01.1977 n° 10 e L.R. 52/99 al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La Concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

Essa è irrevocabile, salvo i casi di decadenza o di annullamento disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.

Art. 21

Validità e decadenza della Concessione/Autorizzazione Edilizia.

Nell'atto di Concessione/Autorizzazione Edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La proroga del termine di ultimazione può avere luogo, una sola volta, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, e non potrà essere superiore ad anni due.

Un periodo di tempo più lungo di tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi; nel caso che si tratti di opere realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari..

Qualora i lavori non siano terminati 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, i cui lavori non siano stati già iniziati: in queste condizioni il limite di 3 anni per il completamento dell'opera non è prorogabile.

Art. 22

Varianti alla Concessione/Autorizzazione Edilizia

Qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, gli interessati devono 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 d'inizio e di ultimazione dei lavori.

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

In nessun caso la presentazione di variante in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella Concessione Edilizia originaria, salvo quanto previsto dall'art.15 comma 12 della L.28/01/77 n°10.

Per le varianti alla Concessione/Autorizzazione Edilizia occorre presentare domanda negli stessi termini della concessione edilizia originaria.

Art. 23

Volumi secondari

In relazione a quanto previsto dall'art.4 comma 2, della L.R. 52/99, si definiscono volumi secondari quelli in rapporto di utilizzo con il fabbricato principale, presente nel lotto stesso, nei limiti di mc.180 per le destinazioni pertinenti a quelle residenziali e mc.500 per uso produttivo (commerciale, turistico, agricolo ecc.).

Tali volumetrie non devono comprendere parti significative e caratterizzanti della tipologia e dell'architettura dell'immobile principale.

Art. 24

Al fine di consentire una uniforme applicazione delle normative vigenti viene istituita una conferenza dei servizi degli istruttori e responsabili dei procedimenti delle domande di Concessione, Autorizzazione e D.I.A. per la valutazione congiunta delle stesse.

I pareri dei servizi interni all'ente necessari per il rilascio di Autorizzazioni e Concessioni edilizie sono resi mediante conferenza dei servizi delle strutture interessate o comunque entro 45 giorni dalla loro richiesta.

Art. 25

Definizione delle pertinenze

Costituiscono pertinenze le opere immobili che conservando la loro individualità ed autonomia, vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con edifici anche non residenziali per servire al miglior uso di questi, purchè siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto.

In modo particolare, sono da considerare pertinenze le seguenti opere:

- 1) *passi carrai;*
- 2) *impianti di smaltimento e depurazione liquami;*
- 3) *locali per impianti tecnici;*

- 4) locali ad uso garage (fino a 20 mq./alloggio netti H. 2.20):
ripostigli e locali per ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini (inferiore a 9 mq./alloggio H. 2.20);
- 5) piccole serre per fiori e/o limonaie (con superficie di 9,00 mq. e altezza massima di 2,00 mt.);
- 6) pozzi;
- 7) forni;
- 8) logge, porticati (fino al 15% della superficie coperta dell'unità immobiliare);
- 9) piscine (inferiori a 80 mq.);
- 10) campi da tennis: in area di pertinenza ad abitazione esistente;
- 11) muri di contenimento nell'area di pertinenza;
- 12) scale esterne (in aderenza agli edifici o nell'area di pertinenza);
- 13) tutte quelle opere non elencate nei numeri precedenti ma che siano riconducibili al concetto di pertinenza così come sopra indicato:

Per gli edifici a carattere commerciale, artigianale o industriale, costituiscono altresì pertinenze:

- 1) costruzioni che non prevedono e che non sono idonee alla presenza di manodopera, da realizzare con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - - cabine per trasformatori o interruttori elettrici;
 - - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - - cabine per stazioni di trasmissione dati o comanda, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere (purchè non in muratura);
- 4) opere a carattere precario facilmente amovibili con eventuale garanzia fidejussoria per la rimozione:
 - - ricoveri protetti realizzati con palloni in plastica pressurizzata;
 - - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi per installazione di impianti o macchinari;
- 6) installazione di pali portatubi in metallo o conglomerato armato, semplice o composto;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura e recinzioni esterne;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno minchette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- 13) tettoie di protezione per parcheggio autovetture dei dipendenti;

14) volumi tecnici;

15) insegne nell'area di pertinenza stabilmente infisse al suolo o sui prospetti dei fabbricati.

Art. 26

Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore

La progettazione delle opere deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legislazione.

Il titolare della Concessione Edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve comunicare il nominativo e la residenza dell'assuntore dei lavori, nonché quello del direttore dei lavori.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata entro n°15 giorni.

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore, il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solitamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili all'abuso.

Il progettista è responsabile della veridicità di quanto indicato nella documentazione della Concessione Edilizia.

Il Direttore dei Lavori è obbligatorio in tutte le opere di Concessione, Autorizzazione, D.I.A. che riguardino interventi strutturali per le quali sia necessaria la presenza di un tecnico qualificato (quali nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con opere strutturali, opere di sostegno in C.A. e simili).

La mancanza del Direttore dei Lavori in questi casi è sanzionata ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento.

CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

Art. 27

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

Il titolare della concessione relativa a nuove costruzione, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ai quali riferire le opere da realizzarsi; deve chiedere altresì agli uffici competenti, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'ufficio e firmato dal titolare della concessione, una copia deve rimanere in cantiere.

Nel caso di mancata effettuazione da parte dei tecnici comunali della visita, entro il termine di due settimane dalla data di richiesta, il direttore lavori qualora non siano chiaramente indicati negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia i riferimenti altimetrici e planimetrici relativi ai lavori da eseguire, unitamente alla comunicazione di inizio lavori invierà idonea documentazione dalla quale risultino i capisaldi a cui si atterrà la costruzione.

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

Il titolare deve depositare, presso l'Ufficio competente del comune il progetto e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per gli impianti.

Il titolare della Concessione Edilizia deve presentare domanda di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio.

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti a denuncia di inizio attività.

Art. 28

Organizzazione del cantiere

Nei cantieri vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche, private *e nonché gli adempimenti previsti dal D.Leg. n° 696/94 e 494/96.*

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 14.08.1996 n° 494 (attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione ed autorizzazione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso Decreto Legislativo. La notifica oltre a contenere quanto disposto dall'allegato III al D.lgs 494/96, da atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e nei casi previsti, dal piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso Decreto Legislativo.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 14.08.1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso Decreto Legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e nei casi previsti, dal piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.lgs 494/96. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

Nelle richieste di concessione/autorizzazione edilizia e D.I.A. devono essere indicati gli obblighi rispetto al D.lgs 494/96 ed i responsabili della sicurezza nei cantieri.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato, organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti del cantiere .

Il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, il responsabile del cantiere, dovranno provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

I responsabili di cui al comma precedente dovranno inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella visibile dall'esterno con le seguenti indicazioni:

- tipo e titolo dell'opera in corso, con gli estremi dell'atto autorizzativo,
- nominativo del titolare della concessione,
- nome del progettista e del direttore dei lavori,
- nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato,
- nomi dell'assuntore dei lavori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti, copie di ogni atto autorizzativo necessario per l'esecuzione dei lavori:

- Per le opere in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile.
- Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
- Progetto impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico.

- Progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

In caso di opere *soggette a D.I.A.*, dovrà essere posto all'esterno dell'immobile interessato un cartello indicante il tipo di opere da eseguire e la data di presentazione al Comune della comunicazione con la relazione di inizio attività con il nominativo del tecnico asseverante, *il costruttore, il direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza e la posizione assicurativa del personale.*

Il rilascio della Concessione/*Autorizzazione* Edilizia o *D.I.A.* implica la libera messa in opera di tutte le opere provvisorie (recinzione, baracche di cantiere, ecc.) strettamente connesse con i lavori e per la durata della stessa .

Art. 29

Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico deve essere richiesta apposita Autorizzazione amministrativa, indicando le generalità e la durata di occupazione dello stesso.

L' Autorizzazione amministrativa relativa all'occupazione del suolo pubblico è rilasciata *dal competente ufficio* del Comune.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata apposita tassa di occupazione ed eventuale congrua cauzione (o polizza fidejussoria) per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

Il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

I criteri di durata, di pagamento per l'uso e la definizione della cauzione sono definiti da apposita delibera comunale.

Art. 30

Visite di controllo

L'Ufficio può effettuare verifiche sul territorio inerenti le pratiche edilizie in corso di istruttoria o già rilasciate

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione degli interventi riconducibili alla varianti in corso d'opera definite dall'art.15 della L.47/85 e purché non sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori, il Sindaco adotterà i provvedimenti previsti dal Capo 1 della L.47/85.

Art. 31

Inizio ed ultimazione dei lavori Certificato di Conformità

Il titolare della concessione/autorizzazione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Dirigente per:

- a) l'inizio lavori,
- b) il direttore dei lavori,
- c) il costruttore,
- d) l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

L'inizio lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della Concessione/Autorizzazione Edilizia al Comune.

Per le opere in cemento armato o strutture metalliche deve essere allegata copia vistata della denuncia presentata al Genio Civile.

L'Amministrazione potrà comunque effettuare controlli finalizzati a verificare il loro reale inizio.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della Concessione deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la solidità delle parti costruite, la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

L'Ufficio competente può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune con apposita cartolina o lettera raccomandata.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per *l'attestazione di abitabilità*.

Ad ultimazione dei lavori un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto approvato.

Art. 32

Verifiche e collaudi

Per gli edifici costruiti, in tutto o in parte, in muratura portante, devono essere verificate le norme di cui al D.M.20.11.1987.

Gli impianti tecnologici degli edifici devono essere conformi alle Leggi 10/91 e 46/90, e successive, nei termini di legge.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso o a struttura metallica, soggetta alle disposizioni della Legge 1086/71e successive leggi, debbono essere sottoposte a collaudo statico.

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

Art. 33

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza *la certificazione di abitabilità attestata da un professionista abilitato.*

La certificazione di abitabilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;*
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali o mutamento di destinazione d'uso.*

Art. 34

Presentazione delle attestazioni di abitabilità ai sensi della L.R. 52/99

Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dall'art.31, l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto (relativo a tutta la documentazione del progetto approvato compresa la L.10/91, L.46/90, ecc.) e con le norme igienico-sanitarie.

L'abitabilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.

Entro 180 giorni dalla presentazione dell'attestazione di abitabilità, il Comune tramite l'Azienda USL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità delle costruzioni.

A tal fine le Amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consente all'Azienda USL di svolgere compiutamente le proprie competenze.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 35

Indici e parametri urbanistici

Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)

Per superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini della valutazione e dell'applicazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile *in proprietà* per la determinazione della potenzialità edificatoria.

Tale superficie è inscindibile dall'edificio o dagli edifici da costruire e deve essere chiaramente individuata negli elaborati di progetto.

Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate già utilizzata per l'edificazione non potrà essere computata per altre costruzioni.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua con la costruzione e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, e comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non adiacenti e da zone aventi diverse caratteristiche urbanistiche.

La cessione degli indici dovrà avvenire mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, a cura e spese dei proprietari.

Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area, soddisfano e/o debbono soddisfare in relazione alle previsioni degli Strumenti Urbanistici.

Per ogni zona omogenea, sono stabilite, dallo Strumento Urbanistico destinazioni d'uso specifiche.

Indice di fabbricabilità territoriale

Tale indice si applica soltanto nelle zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo ed è definito come rapporto ($I_{ft} = mc/mq$) fra il volume realizzabile in una zona e la superficie totale della zona stessa ivi comprese le aree per urbanizzazione primaria quali: strade, verde pubblico, parcheggi ecc.

Indice di fabbricabilità fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di mc che possono costruirsi su ogni mq di superficie fondiaria pertinente ($I_{ff} = mc/mq$).

Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura R_c si intende il quoziente tra la superficie coperta (S_c) dei fabbricati esistenti o di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente S_f ($R_c = S_c/S_f$).

Superficie coperta

La superficie coperta (Sc) di un edificio è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, ivi compresi i porticati.

Le terrazze a sbalzo, le scale scoperte a sbalzo, le pensiline, gli aggetti ornamentali, fanno parte della superficie coperta se eccedono la profondità di m.1.70.

Per gli edifici ad uso industriale la profondità delle pensiline è aumentata a ml. 4.00.

Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi aggetti su suolo pubblico ad eccezione delle gronde con sporgenza massima di cm.40.

Sono escluse dal computo della superficie coperta i volumi tecnici così come indicato al relativo paragrafo.

Le parti sotterranee degli edifici, così come sopraccitate, dovranno rimanere nell'area di pertinenza dell'edificio e non potranno invadere aree pubbliche o altra proprietà.

Superficie utile lorda (S.U.L.)

La superficie utile lorda (S.U.L.) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) delle logge e porticati fino al 15% della superficie coperta dell'unità immobiliare (per le residenze), la parte eccedente viene computata al 50 % della superficie coperta;
- c) 50% della superficie coperta delle tettoie e porticati di attività industriali/produttive/agricole;
- d) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte, delle pensiline, degli aggetti di copertura, fino ad una profondità di 170 cm.;
- e) delle pensiline e degli aggetti di copertura dei fabbricati industriali, fino ad una profondità di 400 cm., la parte eccedente è computata al 50% della superficie;
- f) delle scale interne ed esterne per lo sviluppo in superficie coperta, ad eccezione del piano di imposta della scala (il vano scala viene computato nel calcolo della S.U.L. una sola volta indipendentemente dal suo sviluppo in piani);
- g) dei locali per volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, vani degli ascensori; delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, scale condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
- h) del primo piano completamente interrato, rispetto alla quota originaria del piano di campagna, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,50, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere come riferimento, la quota altimetrica più bassa del piano di campagna originario, al di sotto della quale dovrà svilupparsi il vano interrato;
- i) dei parcheggi coperti completamente interrati o comunque sottostanti la quota originaria del piano di campagna, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere come riferimento, la quota altimetrica più bassa del piano di campagna originario, anche oltre il primo piano completamente interrato;
- j) delle autorimesse con altezza massima utile interna pari a 2,40 ml, dimensionate ai sensi dell'art. 2 della L. 24.03.1989 n. 122, poste al piano terreno dei fabbricati e all'interno della sagoma dell'edificio, intendendo per sagoma dell'edificio la proiezione verticale a terra della superficie coperta dei piani in elevazione, con esclusione del terrestre.

- k) dei locali ad uso di cantina e/o ripostigli per ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini (inferiore a 9 mq./alloggio altezza massima interna ml. 2.50);
- l) delle soffitte ed dei locali sottotetto non abitabili o agibili. Ai fini dell'esclusione della superficie utile lorda della costruzione, i sottotetti non abitabili o agibili devono rispettare le seguenti caratteristiche e prescrizioni: altezza al perimetro misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 1,20; altezza al colmo misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 3,00; pendenza delle falde di copertura non superiore al 35%; superficie complessiva di illuminazione ed areazione non superiore ad 1/20 della superficie di calpestio; superficie di ogni finestra od aperture verso l'esterno di superficie ciascuna non superiore a 1,20 mq.. Dette prescrizioni devono essere rispettate sia per il sottotetto formato da locale unico e sia per i locali che dividono il sottotetto in parti a differente sezione verticale.
- q) dei cavedi, chiostrine e simili.
- r) dei volumi tecnici per le attività produttive /industriali.

In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono inoltre esclusi dai computo urbanistico della superficie utile lorda (SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici :

- ✓ Verande e serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 90 per cento.
- ✓ Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 15 per cento della superficie coperta dell'edificio.
- ✓ I vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili;
- ✓ i locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- ✓ le gronde e gli aggetti laterali di falda, i portici coperti o scoperti e le pensiline in aggetto progettati ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare, come pure i diaframmi forati di facciata, i brise soleil comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento e/o il raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti.

Sono inoltre esclusi dalla superficie utile lorda gli extra spessori necessari al risparmio dell'energia di riscaldamento invernale e/o di raffrescamento estivo:

- ✓ la parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito, qualora riducano almeno del 10% i limiti di trasmittanza previsti dal Dlgs 192/2005.

La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti.

Altezza

Si definisce altezza (H) di un edificio la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità dell'edificio e quello alla base dello stesso. Per sommità si intende il punto di incontro fra l'intradosso del piano della copertura in corrispondenza della gronda orizzontale o inclinata e la

muratura in elevazione, ad eccezione di gronde piane con aggetto superiore a ml. 1,00 dove tale punto è dato dall'incontro del prolungamento dell'intradosso del piano di copertura inclinato.

Nel caso di gronde con struttura lignea il riferimento in sommità è dato dall'intradosso del travicello.

Il punto alla base è dato dalla quota del piano di campagna antecedente all'intervento.

Nel caso di copertura piana adibita a superficie calpestabile si considera l'estradosso del solaio di copertura, in caso contrario l'intradosso.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 35%.

Nel caso di edifici industriali con copertura piana costituita da travatura portante prefabbricata, ivi comprese quelle in struttura metallica, per sommità si intende l'intradosso della travatura portante principale lungo il perimetro del fabbricato.

L'altezza massima di un edificio, come sopra indicata, non può superare i limiti fissati per essa nelle singole zone dallo Strumento Urbanistico, ad eccezione dei volumi tecnici come indicati nel relativo paragrafo.

Nel caso di altezze diverse si considera l'altezza media.

Nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte del fronte al di sotto del piano naturale di campagna reso visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso, per una larghezza non superiore al 50% del fronte stesso e comunque non superiore a m.6.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata, oltre da quella massima prevista nella zona, dalla distanza dei fabbricati tra di loro e dalla larghezza stradale.

Volume

Per volume di un manufatto (V) s'intende la risultante, vuoto per pieno, del prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato come sopra definita con le seguenti precisazioni:

1) 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 della superfici per le rispettive altezze.

2) nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.

3) nel computo del volume viene escluso quello derivante dalla sistemazione del piano di campagna maggiorato fino a cm. 60 rispetto allo stato originario o dalla realizzazione di struttura tipo vespaio fino a tale altezza calcolata dal piano interno di calpestio rispetto al piano di campagna naturale, purché al di sotto di tale struttura non vi siano locali.

In caso di altezza maggiore della parte di vespaio verrà calcolata la parte eccedente cm. 60.

4) portici, gallerie, pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo dei volumi

5) portici, gallerie destinati ad uso condominiale o privato sono computati al 50%.

6) i volumi che interrompono la continuità delle zone di cui ai punti 3 e 4 sono computati integralmente nel calcolo del volume

7) i terrazzi in aggetto non sono computati nel volume anche quando, per edifici con più piani, risultino coperti gli uni agli altri purché con larghezza non eccedente m.1.70

8) il volume interrato da realizzare nel lotto di pertinenza dell'immobile non viene computato ai fini del suddetto calcolo, purché con altezza interna utile max. di ml. 2.50 e realizzato su di un solo piano. In caso contrario verrà computato il volume in eccesso.

9) le costruzioni chiuse con tamponature o infissi su uno o due lati vengono considerati al fine del calcolo della volumetria al 50%. Nel caso di piante costituite da figure geometriche a più di quattro lati si determinerà il volume per parti.

10) il volume di un fabbricato poggiante su unico pilastro, o struttura simile, viene considerato sommando il volume della parte superiore a quella del supporto.

11) il volume di strutture condonate anche chiuse su più di due lati con materiali a carattere precario come plastica, feltri, cartoni, ecc., è computato al 50%

12 nei volumi seminterrati viene computato quello eccedente dal piano di campagna mentre quello al di sotto dello stesso viene escluso.

Il volume dei manufatti esistenti dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra gli edifici (De) s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente i corpi dei fabbricati (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) con l'edificio prospiciente, *misurata perpendicolarmente dalle pareti.*

Nel caso di aggetti di copertura eccedenti la profondità di m. 1.70, *nel caso di edilizia abitativa e di ml. 5.00 nel caso di edifici industriali;* tali manufatti saranno considerati come facenti distanza.

Non sono da considerarsi al fine delle anzidette distanze le modeste costruzioni accessorie o impianti tecnologici già edificati, senza presenza costante di persone, purché di altezza in gronda non superiore a ml. 2.20 e superficie coperta non superiore a mq.25 e sprovviste di aperture sul fronte interessato, salvo disposizioni più restrittive dettate da altre normative

Distanza dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusa la sporgenza delle coperture e degli elementi decorativi, con la linea di confine prospiciente (Dc).

Nel caso di aggetti di copertura eccedenti la profondità di m.1.70, nel caso di edilizia abitativa e di ml. 5.00 nel caso di edifici industriali, tali manufatti saranno considerati come facenti distanza.

Le sopraelevazione su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, tali interventi dovranno essere effettuate a distanza regolamentare.

La distanza minima dai confini è stabilita per le varie zone omogenee dallo Strumento Urbanistico.

Distanza dalla strada

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, e la linea del ciglio della strada (Ds), definita come linea di limite della sede o, piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, argini, e simili).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico.

Le sopraelevazione su edifici a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, dovranno essere rispettate le suddette distanze .

La distanza minima per le varie zone viene indicata dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme del codice della strada, nel caso di discrepanza valgono le norme più restrittive.

Distanze tra pareti finestrate

Le distanze tra le pareti dei fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2.04.1968 n. 1444, in particolare si precisa che:

1. 1. per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché una delle due sia finestrata. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte, non opera invece quando, le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante; sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli Strumenti Urbanistici;
2. 2. è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
3. 3. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente *si applica quanto previsto dalla L.R. 59/80*;
4. 4. non sono da considerarsi al fine delle anzidette distanze le modeste costruzioni accessorie o impianti tecnologici già edificati, senza presenza costante di persone, purché di altezza in gronda; non superiore a ml. 2.20 e superficie coperta non superiore a mq.25 e sprovviste di aperture sul fronte interessato, salvo disposizioni più restrittive dettate da altre normative

Volumi tecnici

I volumi tecnici debbono:

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnologici indispensabili agli edifici.
- essere determinati dalla impossibilità tecnica o di sicurezza di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Devono intendersi "volumi tecnici", e quindi esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile e le relative superfici dalla somma delle superfici coperte, i volumi strettamente necessari per legge

a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti che non possono per esigenza tecniche di funzionalità trovare luogo entro il corpo dell'edificio .

Possono perciò definirsi volumi tecnici:

- cabine elettriche e telefoniche,
- impianti di depurazione compresi gli accessori,
- serbatoi idrici,
- vasche antincendio,
- centrali termiche per riscaldamento e condizionamento ambienti nelle dimensioni minime richieste da specifiche normative,
- canne fumarie e di ventilazione,
- extra corsa ascensori,
- antenne di captazione di onde,
- quant'altro sia riferibile alle definizioni date.

Non sono considerarsi volumi tecnici i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici dovranno essere progettati con una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti e se ne dovrà dimostrare l'impossibilità di realizzarli all'interno del manufatto.

I volumi tecnici non sono soggetti alla distanza minima dai fabbricati di cui sono a corredo, mentre devono rispettare le distanze dagli altri fabbricati e dai confini, con l'obbligo del mantenimento della destinazione.

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della costruzione stessa ovvero nell'area di pertinenza.

Nella realizzazione dei parcheggi e dei piazzali dovrà essere rispettata la normativa della Delibera del C.R. n. 230/94 circa la riduzione dell'impermeabilizzazione.

Nelle nuove costruzioni ad uso commerciale e nei cambi di destinazione per tale uso dovranno essere previsti gli spazi di parcheggio indicati da "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. 17 maggio 1999 n° 28".

Da tale previsione sono esclusi i cambi di destinazione nelle zone omogenee A1 per gli esercizi di vicinato.

Nei cambi di destinazione ad uso residenziale/produttivo dovranno essere previsti, ad eccezione delle zone omogenee A1, spazi di parcheggio nella misura di mq. 1.00 ogni 10. mc. e comunque 2 posti auto ogni alloggio più spazio di manovra..

Gli spazi di parcheggio si intendono comprensive di quelli di manovra ma non della viabilità di accesso.

Negli elaborati grafici dei progetti dovranno essere indicati gli stalli di sosta e gli spazi di manovra.

Non possono essere diminuiti gli spazi di parcheggio presenti ed essenziali in base alle norme vigenti

I pubblici esercizi sono assimilati alle attività commerciali.

Garage

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml.2.20.

I garage interrati effettuati in virtù della L.122/89, cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m.2.50.

Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per almeno 3 lati o porzione di lato.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di m.25.00.
- b) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8.00 e la superficie dell'area libera scoperta superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m.6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00.
- d) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a m. 20.00 e con una normale minima ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, cucine con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, ecc.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Nel caso di pareti facenti parte dello stesso edificio che si fronteggiano a distanza inferiore a ml. 3 su di esse non si possono aprire finestre, se comprese tra ml. 3 e 5 si possono aprire finestre solo di disimpegni e locali igienici, se maggiori di ml.5 di qualsiasi locale.

Art. 36

Tolleranze dimensionali

Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione e quella rappresentata graficamente sugli elaborati di progetto, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Per le misure degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze sono le seguenti

- 1% per dimensioni complessive inferiori a ml.10
- 0.5% per le dimensioni eccedenti i primi ml.10.

Nel caso di superamento delle tolleranze le differenze verranno riferite alle misure nominali di progetto.

Tali tolleranze non devono incidere sulle distanze minime tra fabbricati e dai confini.

In rapporto alla tolleranza sulle dimensioni lineari si avrà la relativa tolleranza per quanto concerne il volume.

Per le altezze interne dei singoli vani, anche in relazione alle altezze prescritte dalle norme igienico-sanitarie, è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2

Art. 37

Sistemazione delle aree inedificate

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito debbono essere sistemate e mantenute decorosamente.

La sistemazione deve consentire lo smaltimento delle acque piovane evitando ristagni.

I progetti relativi alla sistemazione delle aree esterne dovranno essere conformi alle prescrizioni della L. 13/89 e del relativo al D.M. n. 236 del 14.06.1989, nonché alla Deliberazione R.T. 230/94.

I percorsi pedonali dovranno essere chiaramente individuati negli elaborati grafici.

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 38

Dimensione e dotazione degli alloggi

La superficie abitabile dovrà essere calcolata, *come da D.M. 10/05/77.*

In conformità al D.M. 5.07.75, gli alloggi debbono avere una superficie abitabile minima di mq.14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e di mq.10 per ciascuno dei successivi.

Le unità abitative e i monolocali (alloggi di un vano utile più i servizi) debbono avere una superficie *utile* complessiva minima di mq.28, se per una persona e mq.38 se per due persone.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato ed almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina e tutti i locali non accessori devono essere forniti di finestra apribile.

Art. 39

Caratteristiche dei locali ad uso abitativo

I locali di abitazione debbono avere le seguenti superfici minime:

- stanza di soggiorno mq. 14,00
- pranzo con posto cottura mq. 14,00 + 4
- stanze da letto: singola mq.9,00; doppia mq.14,00
- cucina mq.7,00 con larghezza non inferiore ml. 1.80.
- cabina di cottura o cucinotti mq.4,00

Ogni alloggio deve avere una camera matrimoniale di mq. 14.

L'altezza minima interna utile è fissata in ml.2.70, misurata tra pavimento e soffitto, può essere accettata anche altezza inferiore per il mantenimento dei vani già abitati, dove per motivi urbanistici, per motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici non possano essere effettuate sopraelevazioni o variazioni dei solai.

Per i sottotetti abitabili l'altezza media minima dei locali è di ml. 2.70 e in nessun punto l'altezza può essere inferiore a ml.2.20 salvo il caso specificato al comma precedente.

L'altezza di locali con solai ad orditura lignea si intende calcolata all'intradosso del travicello.

Per i locali a volta l'altezza prescritta si misura a metà saetta.

La minima altezza degli spazi sottostante e soprastante i soppalchi non può essere inferiore a ml.2.20, questa ultima deve essere considerata solo nel caso lo spazio sia destinato alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non può essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato.

Gli immobili dovranno essere progettati conformemente alle norme igienico-sanitarie vigenti.

Per gli edifici già ad uso abitativo che non hanno i parametri della superficie illuminante ai sensi della legislazione vigente e non possono essere adeguate anche con interventi di ristrutturazione per non alterare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste dalle norme vigenti, è consentito il mantenimento della destinazione purchè non vengano ridotte le superfici illuminanti stesse.

Art. 40

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

La larghezza minima dovrà consentire le condizioni di adattabilità della L.13/89.

L'altezza minima di tutti i vani accessori è fissata in ml. 2.40, ad esclusione delle soffitte e dei locali accessori ricavati nelle pendenze del tetto o delle scale.

I corridoi debbono avere la larghezza minima delle condizioni di adattabilità della L.13/89.

I servizi igienici non possono avere accesso diretto da locale ad uso cucine.

I bagni possono essere comunicanti direttamente con le camere solo nel caso che la dotazione di servizi igienici per l'alloggio sia soddisfatta o nel caso di alberghi o edifici assimilabili ad alberghi.

I bagni e gli altri vani accessori nei locali sottotetto potranno avere un'altezza media minima di ml.2.40 e minima di 2.20

Art. 41

Caratteristiche dei sotterranei e dei seminterrati.

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, *sale riunioni*, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti,
- l'altezza minima dei locali è fissata in ml. 2.70 nel caso di uffici e ml. 3.00 nei casi restanti.
- il pavimento ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo,
- deve essere garantita adeguata illuminazione e areazione naturale;

L'eventuale costruzione ed utilizzazione di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso, a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Art. 42

Caratteristiche dei locali ad uso diverso da quello abitativo.

I locali ad uso commerciale, produttivo, destinati ad uso pubblico, o di interesse collettivo, tipo sale riunioni e assimilabili, dovranno avere un'altezza minima misurata tra pavimento e soffitto di ml.3.00. Gli uffici dovranno avere un'altezza minima di ml. 2.70.

Può essere accettata anche un'altezza inferiore, con un minimo di ml. 2,70, per l'utilizzo di vecchi locali, dove per motivi urbanistici, per motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici non possano essere effettuate alterazioni ai solai.

Per quanto riguarda le altre caratteristiche si rimanda alla vigente Legislazione in materia.

Per gli immobili ad uso produttivo (industriale, commerciale, artigianale, agricolo ecc.) dovranno inoltre essere rispettate le norme previste dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro approvate dalle regione Toscana e successivi adeguamenti.

Tali norme si intendono prevalenti rispetto a quelle del vigente regolamento di igiene ed al Regolamento Edilizio.

Art. 43

Superamento barriere architettoniche.

Tutti i progetti dovranno essere presentati conformemente a quanto disposto dalla legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli edifici privati e quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, dovranno essere conformi alla L. 13/89 e al D.M.LL.PP. 14.6.89 n° 236 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 44

Caratteristiche di depositi e magazzini.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di reale impossibilità di adeguarsi alle norme previste, potrà essere acquisito apposito parere preventivo dalla azienda USL.

I depositi e magazzini debbono essere ben areati ed illuminati, in particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da un rivestimento di altezza non inferiore a ml. 2.00 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in materiale liscio, duro, compatto e lavabile.

I depositi di derrate alimentari debbono essere muniti di canale scaricatore delle acque di lavaggio con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Art. 45

Caratteristiche dei locali ad uso alberghiero

Gli edifici, o parti di essi, destinati ad uso di albergo, devono rispettare le norme previste *dalla Legislazione nazionale e regionale vigente.*

Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale debbono essere proporzionate per numero ed ampiezza al numero massimo degli utenti secondo le norme di legge; i servizi igienici debbono essere almeno uno per piano e comunque uno ogni dieci utenti considerando la massima ricettività dell'edificio.

Art. 46

Caratteristiche degli edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici per il ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazioni, la contiguità è tollerata, ad esaurimento, per gli edifici esistenti purché:

- non comunichino direttamente con i locali di abitazione;
- non abbiano accesso da essi;
- non abbiano aperture sulla stessa facciata a distanze inferiori a quelle indicate dal regolamento di igiene e sanità;

Non sono ammessi locali abitabili sopra gli allevamenti zootecnici.

I locali adibiti all'allevamento od alla sosta di animali debbono essere commisurati alla specie allevate, al numero di capi adulti ed alle tipologie di allevamento e comunque non possono avere una altezza inferiore a m.3.00. Per il dimensionamento del numero massimo di capi adulti allevabili si fa riferimento al sistema del peso equivalente.

Detti parametri non sono vincolanti per i piccoli allevamenti ad uso familiare, così come definiti nel vigente regolamento di igiene e sanità.

I pavimenti debbono essere costruiti conformemente alle tipologie e muniti, di idonei scoli, con sifone, collegati con pozzi a tenuta. Eventuali vasche sottostanti dovranno essere impermeabili. Le pareti e i soffitti debbono essere lisce e facilmente pulibili. I locali debbono essere areati a mezzo di finestrate e canne di ventilazione; in entrambi i casi le aperture debbono essere munite di retini mobili, di maglia non superiore a 0.25 mm. quadrati.

Le mangiatoie e gli abbeveratoi, se non del tipo prefabbricato, debbono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile, gli angoli debbono essere di tipo stondato. Gli abbeveratoi debbono essere dotati di acqua salubre, che se non corrente, deve essere rimossa giornalmente.

Le deiezioni liquide e solide, nonché la lettiera ove prevista, debbono essere raccolte ed asportare secondo i tempi e le modalità previste dalle norme di buon allevamento e in funzione sia delle specie allevate, sia del ciclo e delle modalità di allevamento, nonché delle norme igienico sanitarie. Nel caso di lavaggio delle pavimentazioni dei locali per ricovero o allevamento, le acque reflue dovranno essere canalizzate e raccolte in apposite vasche a tenuta, completamente chiuse.

Negli allevamenti zootecnici, ove si provveda alla trasformazione diretta dei prodotti dell'allevamento, i locali adibiti alla refrigerazione dei prodotti, alla manipolazione, confezione ed alla eventuale trasformazione degli stessi, i locali adibiti a dette attività, non possono essere collegati direttamente ai locali di allevamento, le pareti debbono essere piastrellate o lisce e impermeabilizzate; comunque debbono essere dotate di idonee aperture per il ricambio dell'area. Tutte le aperture debbono essere dotate di retini mobili con maglia non superiore a 0.25 mm. quadrati. I pavimenti devono essere dotati di sistema di lavaggio e allontanamento delle acque opportunamente sifonato.

I servizi igienici in dotazione a tali ambienti non possono avere accesso diretto dai locali stessi.

Le attrezzature igieniche debbono essere realizzate nel rispetto della normativa di igiene e sanità. Ad ogni conto l'acqua di cui sono dotati dovrà essere potabile.

Negli allevamenti in cui si proceda alla macellazione diretta, o locali non possono essere collegati direttamente agli allevamenti stessi.

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali, nonché in virtù di leggi statali o regionali.

Art. 47

Allevamenti Zootecnici

Tutti gli allevamenti zootecnici debbono essere dotati di letamaie.

Queste debbono essere dimensionate e commisurate alla specie allevata, alle tipologie di allevamento, al sistema di caricamento delle stesse.

Tutte le letamaie, indipendentemente dalla tipologia, debbono avere il fondo impermeabile, dotato di scoli con sifone, collegati a pozzi a tenuta, per la raccolta dei liquami.

Le letamaie debbono essere svuotate, a seconda del ciclo di allevamento risultante dalle relazioni tecniche allegare ai progetti, e comunque a completo ciclo di maturazione del letame stesso.

Le concimaie tutte, indipendentemente dalla tipologia costruttiva e dal dimensionamento debbono essere dotate di muretti perimetrali di contenimento.

I pozzetti di contenimento dei liquami dovranno essere dimensionati in funzione dei parametri:

- tipologia di allevamento,
- dimensione e tipo della letamaia
- tempo di permanenza delle deiezioni nella letamaia
- numero dei capi adulti allevati o peso equivalente.

Per quanto riguarda la distanza da fabbricati, pozzi, strade etc. valgano le disposizioni contenute nei regolamenti comunali, nonché le leggi statali o regionali.

Art. 48

Attività produttive moleste

All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti nuovi laboratori, industrie, depositi commerciali etc, che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause.

Queste attività debbono essere localizzate nelle zone previste dallo Strumento Urbanistico e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, siano contenute entro i limiti della tollerabilità e non produrranno turbative di sorta.

Vengono applicati i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi e regolamenti in vigore, in carenza, l'Amministrazione Comunale adotta con propria delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di normale lavorazione) per:

- l'emissione dei rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;

- le emissioni pulverulente ed odorose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo, per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza o altri aspetti del comune generale benessere, ed infine, per non causare danno all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito della concessione, può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini della strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzati;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero o al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Oltre a quanto detto, valgono le norme del R.D. 45/1901, R.D. 1265/1934, della legge 615/66, della legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 49

Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di singole abitazioni, dichiarate antigieniche a seguito di parere dal competente ufficio dell'U.S.L., il Dirigente ha facoltà di ingiungere al proprietario le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o infine quando lo richiede il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste del presente Regolamento Edilizio.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina della quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente dell'Ufficio Lavori Pubblici, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, salvo il rilascio dei relativi atti autorizzativi.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 50

Sistema di smaltimento dei liquami

In merito al sistema di smaltimento dei liquami di nuova costruzione, o adeguamento di impianti esistenti, dovrà essere specificata con apposita relazione idrogeologica, in caso di non allacciamento alla fognatura comunale, la compatibilità del sistema di smaltimento scelto con la situazione idrogeologica e morfologica locale, *ed in particolare, per sistemi che prevedono l'immissione dei reflui nel terreno (pozzi, sub-irrigazione ecc.):*

1. 1. - stratigrafia dei terreni e livello della falda acquifera (che non dovrà risalire nel corso dell'anno a quote superiori a -1.00 dal fondo dell'elemento disperdente per le trincee, -2.00 per pozzi disperdenti),
2. 2. - permeabilità dei terreni,
3. 3. - assenza di fenomeni di dissesto geo-morfologico (frane in atto o potenziali).

L'atto autorizzativo dovrà comprendere il sistema di smaltimento relativo.

In presenza della fognatura comunale è obbligatorio allacciarsi alla stessa. In tal senso potranno essere disposte apposite ordinanze.

Gli impianti di smaltimento dovranno essere realizzati conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 51

Norme generali

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare, localmente o altrove, inquinamento delle acque, dell'area e del suolo, né propagazione di rumori molesti.

Le attività produttive (agricole, artigianali, industriali) debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'area, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.) sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinati o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera a norma delle leggi e regolamenti particolari vigenti ;

- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità dettati dalle norme sia di legge che di regolamenti speciali vigenti, prima dell'emissione nella fognatura od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;

- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati, prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato, secondo norme di leggi o regolamenti speciali vigenti al momento;

- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento dell'area, dell'acqua e del suolo a norma del R.D. 1265/34, legge 615/66, legge 319/76 e successive modificazioni ed

integrazioni e di altre leggi nazionali o regionali e dei relativi regolamenti di applicazione, dei regolamenti speciali comunali e sovracomunali vigenti in materia.

Art. 52

Adeguamento degli edifici non regolamentari

L'Amministrazione Comunale potrà ingiungere ai proprietari di immobili di adeguare gli stessi alle norme del presente Regolamento Edilizio. In particolare potrà essere ingiunto di adeguare le grondaie, i pluviali, le gronde, gli intonaci, le coperture e l'allacciamento delle acque piovane alla fognatura.

DISPOSIZIONI VARIE INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE ED IL DECORO DEL TERRITORIO

Art. 53

Serbatoi di carburante, oli combustibili e gas.

I serbatoi di carburanti e olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di ml.200.00 da eventuali captazioni di acqua sorgiva o del sottosuolo.

Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasio, di previsione delle perdite ed antincendio.

L' Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero dei serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

I serbatoi del gas ad uso non industriale e ad uso non artigianale dovranno essere completamente interrati

Per quanto riguarda le distanze minime degli edifici ed ogni altra norma di sicurezza si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, e di prevenzione incendi.

Art. 54

Scarichi di vapori e di gas

Le esalazioni di vapori e di gas debbono immettersi nell'atmosfera per mezzo idonei camini circostanti e nel rispetto dei limiti fissati dalle normative.

I camini industriali debbono essere muniti di parafulmine e distare dalla proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno per la metà della loro altezza, con un minimo di ml.10.00.

Nello scarico dei vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla legge 615/66 e D.M. del 23.11.67, regolamento d'attuazione del 22.12.70 n° 1319, circolare n° 73 del 29.07.71 e successive integrazioni e modificazioni, onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. del 15.04.71 n°322.

Art. 55

Deposito di rifiuti solidi

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi depositi conformi alle norme dettate del presente regolamento, delle norme di leggi e regolamenti speciali vigenti in materia, ed essere vuotati periodicamente senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti di ogni genere sulla pubblica via e sugli spazi pubblici degli abitati, sulle strade di qualunque tipo, nonché nei corsi e specchi d'acqua di ogni tipo.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale. ingiungerà al trasgressore la rimozione del materiale depositato con spese a suo carico.

Art. 56

Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente delle Attività Economiche e Produttive, il quale può accordarla, anche sentita la Commissione Edilizia, nei casi di rilevante importanza, e dietro pagamento, della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Art. 57

Arredo urbano

Mostre, vetrine, bacheche

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre e vetrine, bacheche, è subordinata in tutto il territorio ad atto autorizzativo da parte del Dirigente, salvo il nulla osta di altri Enti interessati.

Gli aggetti massimi di cui al paragrafo precedente non devono sporgere più di m.0.1 dal piano della facciata a cui appartengono se su area pubblica.

I richiedenti dovranno farne domanda presentando elaborati da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambito architettonico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri gli elementi architettonici o limiti la visuale di fondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

La posa in opera di insegne pubblicitarie, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli pubblicitari, ecc., così come dettati dal Nuovo Codice della Strada una volta determinato uno speciale regolamento, sarà sottoposto ad autorizzazione diretta da parte del Settore Strade.

Marciapiedi e pavimentazioni

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Dirigente dell'Ufficio Lavori Pubblici potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Gli atti autorizzativi delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggetti a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Può essere autorizzata l'installazione di griglie di areazione anche su aree pubbliche purché siano carrabili e abbiano caratteristiche da non costituire pericolo per i pedoni.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini e scannafossi di larghezza interna non superiore a m.0.80 a condizione che tali vani sia lasciati liberi da ogni utilizzazione. L'ente si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini e/o scannafossi per il passaggio di tubi, cavi o simili.

Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate solo per spazi destinati ai percorsi e alla sosta di autoveicoli e di persone e dovranno essere consone all'ambiente nel quale sono inserite.

Negli spazi aperti condominiali l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

Le pavimentazioni impermeabili non potranno superare il 75% del lotto di pertinenza.

Numeri civici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e di targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Antenne

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbono installarsi più antenne radio o televisione, il Dirigente ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Opere ornamentali di interesse storico

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi visti delle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo

edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuna nell'interesse della pubblica cultura.

Art. 58

Recinzioni, aggetti , infissi *su spazi pubblici*

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Dirigente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa regolamentata con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m.2.20 dal suolo. Le parti aggettanti non possono sporgere sul suolo pubblico oltre ml 1.50, sempre che non superino la larghezza del marciapiede.

Le pensiline e le tettoie dovranno rispettare i materiali e la tipologia del manufatto al quale sono collegate. La parte aggettante non potrà sporgere oltre ml 1.50, sempre che non superino la larghezza del marciapiede e non potranno essere situate ad altezza inferiore a m.2.20 dal lo stesso.

Per gli infissi, che per ragione di sicurezza dovranno obbligatoriamente aprirsi verso l'esterno, dovranno essere arretrati in modo tale da lasciare libero passaggio *sugli spazi pubblici e comunque non dovranno limitare l'utilizzo di spazi pubblici.*

Le recinzioni dovranno avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui sono collocate e devono formare un fronte unitario con quelle esistenti o riprendere le forme e i materiali delle recinzioni originarie.

Non sono considerate recinzioni le delimitazioni delle aree di proprietà dalla viabilità carrabile purchè di altezza inferiore a m.0.30 (cordoli), intonacati o di materiali tipici del luogo o che non alterino le caratteristiche dei fabbricati (pietra, mattoni, ecc.)

Art. 59

Campionature di tinte e rivestimenti

E' facoltà dell' *Ufficio o del Collegio Ambientale* di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti .

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel titolo.

L 'Amministrazione Comunale potrà predisporre idonea cartella colori per le relative zone del territorio a cui ci si dovrà uniformare.

Art. 60

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico, archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

CARATTERISTICHE DEI TERRENI

Art. 61

Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' vietato realizzare fondazioni sul ciglio o sulla base dei dirupi, su terreni esposti ad inondazioni o ad erosione dai corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quanto sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto, o si debba fabbricare su terreno di natura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio alle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazione.

I progetti di opere edilizie e di sostegno delle terre dovranno essere predisposti sulle basi di appositi studi geotecnici e/o geologici ai sensi del D.M. L.L. P.P. 11.03.88. n° 47.

In particolare per le opere edificate su pendio dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità del complesso opera-terreno.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letamaio, residui organici, ecc.) se non dopo aver rimosso il materiale e dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

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

risanamento, l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà impossibile il deflusso delle acque meteorologiche o di rifiuto.

Art. 62

Caratteristiche dei rialzamenti e dei riempimenti di terreno

I rialzamenti o i riempimenti non potranno essere realizzati su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letamaio, residui organici, ecc.) se non dopo aver rimosso il materiale e dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

Qualora i rialzamenti o i riempimenti aumentino la quota del terreno rispetto alle aree circostanti si dovrà provvedere alle necessarie opere di drenaggio per un adeguato smaltimento delle acque meteorologiche o di rifiuto.

Non saranno comunque consentite le realizzazioni di rialzamenti o riempimenti se risulterà impossibile il deflusso delle acque meteorologiche o di rifiuto o se la realizzazione degli stessi provocherà danni alle aree circostanti.

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 63

Requisiti termici ed igrometrici

Gli edifici debbono essere progettati ed eseguiti in modo tale che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli edifici medesimi.

Sono da osservare le norme del D.M. 5.07.75 e del D.P.R. 1052/77, della legge 09.01.1991 n°10 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. n.412 del 26.08.1993.

Ai suddetti fini:

- i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore, che con l'impiego di materiali idonei;
- negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto convenientemente ventilato;
- negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto, a meno di non adottare speciali tipi di solai a camera d'aria: è consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale coibente, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

Sulle superfici esterne delle pareti opache non si debbono verificare condense né tracce di acqua permanente.

L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi, una temperatura conforme a quanto previsto dal D.P.R. n.412 del 26.08.1993 determinata secondo le norme U.N.I. 5364.

Negli ambienti condizionati, qualora sia prevista la permanenza fissa delle persone, debbono essere mantenuti valori di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle medesime.

I controlli e la manutenzione dovranno essere effettuati nei termini previsti dalla normativa vigente.

Art. 64

Requisiti di carattere acustico

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

I materiali usati devono garantire una adeguata protezione acustica per gli ambienti per quanto concerne:

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

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori, prodotti dai locali sottostanti dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

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 20 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

Art. 65

Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei 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) locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente 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 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 dovranno avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali stessi.

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

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 66

Requisiti relativi all'areazione

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I volumi minimi degli edifici debbono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate d'aria necessarie per l'alimentazione di modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone debbono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei procedimenti.

I ricambi d'aria nei locali non dotati d'impianti di condizionamento o ventilazione meccanica, debbono essere ottenuti tramite apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'emissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinamenti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazione e d'inquinanti in essi prodotti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, debbono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici e cabine di cottura (qualora non siano muniti di aperture verso l'esterno) debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di aspiratori meccanici.

I servizi, le cucine etc. nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I valori minimi del coefficiente di ricambio per l'espulsione meccanica sono stati fissati:

- servizi igienici:

- a) espulsione continua 6 vol/ora
- b) espulsione discontinua 12 vol/ora

- cabine di cottura:

- a) espulsione continua 8 vol/ora
- b) espulsione discontinua 14 vol/ora

I locali degli alloggi, salvo quelli di servizio (servizi igienici, cabine di cottura, corridoi, passaggi etc.) o destinati a particolari attività che richiedono l'illuminazione artificiale, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedirne che nei locali di soggiorno si diffondano esalazioni prodotte nei locali di servizio, e che in questi ultimi si diffondano mutualmente esalazioni in esse prodotte.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'aerazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.

I materiali impiegati negli alloggi non debbono emettere né poter emettere odori o esalazioni.

Art. 67

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti, idonei ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, sicurezza ed alle loro attività.

Gli impianti ed il loro componenti comuni a più punti di utilizzazione compresi i contatori debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili e sia facilitata la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

Le sedi degli alloggiamenti degli impianti di collegamento alle reti urbane e dalle diramazioni ai punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei locali, di animali e di insetti.

La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggior confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica,
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami dei rifiuti solidi,
- riscaldamento,
- trasporto verticale delle persone e delle cose per gli edifici con più di tre piani fuori terra.

Tali impianti di sollevamento debbono essere proporzionali alla destinazione d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate.

Vanno adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire la trasmissione dei rumori e vibrazioni.

- protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico.
- protezione dagli incendi.
- protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati d'impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero delle persone cui ciascun alloggio è destinato.

Dovranno essere osservate le disposizioni della legge 46/90 e della L.10/91.

Art. 68

Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro: i loro elementi costruttivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e nei depositi di combustibile debbono essere ubicati progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione etc. debbono essere rispettate le norme C.E.I. e D.P.R 547/55, legge 46/90, legge 10/91.

Gli edifici (in relazione all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti) debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio gli occupanti, compresi gli ammalati, e gli eventuali soccorritori.

I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli abitanti degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non debbono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per un urto accidentale, la loro altezza non deve essere inferiore a cm 100.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale (interni ed esterni) non debbono essere insidiosi, avere superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico, dev'essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

Per gli impianti termici dovranno essere osservate le norme U.N.I. in materia, legge 46/90, D.P.R. 547/55, D.M. 01.12.1975, la legge 10/91, nonché i relativi regolamenti di attuazione.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale quella degli spazi comuni esterni degli edifici deve essere permanentemente assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione: per pendenze superiori al 33% le coperture debbono essere dotate anche della barra di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

Art. 69

Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla 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 asciutti.

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni, quelle esterne debbono altresì essere isolate dalla umidità del terreno qualora questo aderisca alle murature medesime.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti.

Qualora i locali non destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca l'impermeabilità dei locali.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico, qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Art. 70

Requisiti ecologici

Gli edifici e i loro impianti debbono essere progettati, realizzati e accessoriati in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, vengano contenuti al massimo, conformemente alle leggi e regolamenti speciali, comunali e sovracomunali vigenti al momento.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica della temperatura esterna onde ridurre i consumi energetici e, ove richiesto, di contabilizzazione automatica.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dal D.P.R. 1052/77, dalla legge 10/91 e dal relativo regolamento, che ne attua le disposizioni .

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 71

Interventi soggetti a lottizzazione

Il rilascio della Concessione Edilizia nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

I Piani di Lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Art.72

Documentazione da allegare alla Domanda di Lottizzazione

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati in n°3 copie di elaborati grafici piegate nel formato U.N.I. A4, salvo ulteriori copie per i necessari atti amministrativi, i seguenti documenti firmati dal proprietario/i e dal progettista:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
 - documentazione fotografica esaustiva dell'area;
 - destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, ,ecc.);
 - rilievo planimetrico dello stato di fatto quotato dell'area, con indicate le curve di livello;
 - profili prospicienti le strade, corredati da sezioni trasversali altimetriche dello stato attuale
- b) - documenti attestanti la proprietà;
- c) - estratto di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con relativo certificato catastale;
- d) progetto planivolumetrico consistente in:
 - una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 1.00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento;

- la delimitazione dell'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti ;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, etc.), a verde pubblico o centri sportivi;
- la forma e la dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto e di questi dai confini;
- schemi tipologici

e) profili prospicienti le strade, corredati da sezioni trasversali altimetriche dello stato attuale e dello stato di progetto.

f) tabella verifica standard:

- la superficie totale dell'area da lottizzare;
- la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
- la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
- la superficie di ciascun lotto, con i relativi dati urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) e relativi dati del complesso dei lotti;

g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:

- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, dell'acquedotto, del gas, del telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, n° 765;
- particolari costruttivi delle opere di cui sopra;
- computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti
- elaborato tecnico illustrante con grafici, valutazione quantitative e di merito la compatibilità tra opere di urbanizzazione da realizzarsi e preesistenti;

h) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

i) norme tecniche di attuazione per la realizzazione dell'intervento;

l) schema della convenzione dei rapporti fra amministrazione e lottizzanti, comprendente gli oneri di cui ai punti 1,2,3,4, del 5° comma dell' art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

m) relazione geologica illustrante la compatibilità tra gli interventi previsti e le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e di stabilità dell'area;

n) relazione ed elaborati grafici relativi alle verifiche previste dalla D.R.T. n.230/94 .

Art. 73

Lottizzazioni obbligatorie d'ufficio

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un termine determinato un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della legge 06.08.1967, n°765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del Piano di lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro (30) trenta giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'Ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Art. 74

Procedure per l'approvazione del Piano di Lottizzazione

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 5/95.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri degli Uffici Comunali competenti, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. o da eventuale P.P. o il giudizio di merito dei predetti organismi sia negativo, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione per la loro approvazione. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

Gli interventi previsti dal P.di L. devono essere attuati nel termine massimo di dieci anni dalla data di approvazione dello stesso, salvo termini minori che dovranno essere stabiliti dalle norme di attuazione allegate al Piano.

Al P. di L. sono ammesse Varianti che saranno approvate con le stesse procedure di approvazione del Piano.

Art. 75

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da: strade relative alle zone residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite da: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi,

impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

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

Art. 76

Convenzione urbanistica

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipula fra il Comune ed i proprietari interessati di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei richiedenti nella quale sia previsto:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la tesoreria comunale, o una polizza fidejussoria vincolata 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 di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

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 d'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 legge 28.01.1977, n°10.

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 le opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla legge regionale 24.08.1977, n°60, 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 al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

L'Amministrazione comunale, a sua discrezione, può riservarsi di inserire nella convenzione ulteriori clausole qualora lo ritenga necessario.

Art. 77

Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

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

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80 % del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi da un tecnico nominato dal Comune e a spese del privato.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 78

Concetto e finalità del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla normativa vigente in materia.

La formazione dei Piani di Recupero è competenza facoltativa:

- a) dei Comuni;
- b) dei proprietari degli immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati.

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

La competenza a redigere Piani di Recupero è limitata ai soli Ingegneri e Architetti.

Il Piano di Recupero (P. di R.) prevede la disciplina per il recupero degli immobili, complessi edilizi, isolati, aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando l'unità minima d'intervento.

In particolare il P. di R. può indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime d'intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

Art. 79

Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto del piano di recupero debbono essere presentati in n. 3 copie piegate nel formato U.N.I. A4, devono contenere l'oggetto dell'intervento, le generalità e le firme dei richiedenti, nonché il timbro e la firma del progettista.

In via generale gli elaborati sono così definiti:

a) Attuazione concernenti la zona di P. di R.

b) relazione illustrativa degli obiettivi del P. di R. e delle modalità di conseguimento articolata nei seguenti punti:

- inquadramento della zona d'intervento sia geografico che urbanistico;
 - descrizione dettagliata della estratto del vigente strumento urbanistico generale e stralcio delle Norme Tecniche di consistenza degli immobili presenti nell'area (compresa la loro posizione urbanistica ovvero se autorizzati, condonati, ecc.);
 - descrizione delle aree scoperte con i tipi di finitura, arredi e vegetazione ;
 - ricerca storica sugli immobili presenti;
 - descrizione delle metodologie dell'intervento di recupero e delle finalità del P. di R.;
 - relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.di R.
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e la relativa previsione di spesa,
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
- Alla relazione deve essere allegata tutta quella documentazione grafica necessaria alla esatta lettura della stessa ricavata dai catasti preunitari, da fonti d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto urbano.

c) estratti cartografici, con evidenziazione dell'area di intervento, composti da:

- estratto aerofotogrammetrico;
- estratto catastale relativo alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento, nonché alle particelle circostanti per una profondità di almeno m.50;
- estratto V.C.T. (per i fabbricati di vecchia costruzione)
- cartografia dei vincoli esistenti

d) documentazione fotografica con foto di inquadramento generale della area e di particolare per gli edifici interessati, con allegata planimetria di idonea scala che individui i punti di ripresa fotografici.

e) planimetria generale dello stato attuale relativa all'intera area interessata dal Piano in idonea scala (1:200 o 1:500) nella quale risultino:

- l'orientamento
- la viabilità esistente,
- le sistemazioni a verde e tipo di vegetazione, opere di recinzione, eventuale presenza di fossi e/o canali,
- tracciato delle opere di urbanizzazione impianti esistenti (linee ENEL, TELECOM, rete gas metano, fognatura dinamica, acquedotto, ecc.);
- a una o più sezioni significative che individuino l'andamento altimetrico del l'area interessata.

f) descrizione di ciascun fabbricato esistente con :

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione trasversale del fabbricato, il tutto debitamente quotato,
- destinazioni d'uso di ogni vano
- caratteristiche costruttive del fabbricato
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite del medesimo fabbricato)
- individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico, con analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L.R. 59/80.

g) planimetria di individuazione del comparto oggetto di studio e delle eventuali Unità Minime di Intervento.

h) planimetria generale dell'ipotesi progettuale relativa all'intera area interessata dal Piano in idonea scala (1:200 o 1:500 in relazione all'estensione dell'area) orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazza, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici)
- 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 d'urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici d'urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato
- impianti esistenti e di nuova realizzazione (linee ENEL, SIP, rete gas metano, fognatura dinamica, acquedotto);
- una o più sezioni significative che individuino l'andamento altimetrico del territorio indicando con colori diversi eventuali movimenti di terra (scavo e riporto).

i) rappresentazione in scala adeguata, degli edifici interessati dal P. di R. composta da piante, prospetti e sezioni debitamente quotata e con indicante le nuove destinazioni d'uso, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie) le parti aggiunte debbono essere contraddistinte con apposita simbologia.

l) rappresentazione assonometrica nella quale siano evidenziate (indicando con colori) le eventuali variazioni planivolumetriche, relative a trasposizione o nuova realizzazione di volume e/o superficie.

m) Norme Tecniche per l'attuazione del P.di R.:

- le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima d'intervento".
- programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il P. di R.
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione,
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna " unità minima di intervento ",
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi,
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare,
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare.

n) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:

- superficie d'intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima d'intervento". riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima d'intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale, realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);

- superficie destinata alle opere d'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 essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;

- 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 di progetto;

- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;

- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento";

- superficie destinata a verde privato;

- superficie destinata a verde condominiale

- superficie destinata a parcheggio in rapporto a ciascuna destinazione d'uso con riferimento all'art. 41-sexies della L. 17.08. 1942 n° 1150 modificato ed integrato dalla Legge 122/89.

n) relazione di fattibilità geologica e geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. 11.03.1988 e delle delibere del C.R. Toscana n.94/85 e n.230/94. In caso di degrado geofisico per la presenza di fenomeni di dissesto dovuti a subsidenza naturale e/o indotta o a movimenti franosi il P. di R. dovrà essere corredato dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 80

Domanda di approvazione e iter procedurale del Piano di Recupero

La proposta di approvazione del P. di R. di iniziativa privata, viene presentata dai proprietari degli immobili, redatta su carta bollata, indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma e il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti, nonché la seguente documentazione:

1. 1. Nel solo caso in cui il Piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, 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 Legge 1089/1939.

2. 2. Nel caso in cui la proposta di P. di R. interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L.1497/1339 e della L.R.26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta del piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata legge 1497/1939.
3. 3. Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite del 3° comma dell'art.3 della L.R. Toscana 02.11.1979 n.52.

Gli interventi previsti dal P. di R. devono essere attuati nel termine massimo di dieci anni dalla data di approvazione dello stesso, salvo per termini minori che dovranno essere stabiliti dalle norme di attuazione allegate al Piano.

Al P. di R. sono ammesse Varianti che saranno approvate con le stesse procedure di approvazione del Piano stesso, che avranno una validità massima di anni dieci salvo un minor periodo indicato nel Piano stesso.

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R.T. n.59 del 21.05.1980 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R.T. 5 del 16.01.1995.

Art. 81

Piano Operativo Preventivo

Il P.O.P. costituisce elaborazione dettagliata delle indicazioni dello S.U., specificando unitariamente il complesso delle operazioni da compiersi nel comparto quanto a: sistemazione, ristrutturazione ed ampliamento degli immobili, sistemazione delle aree e del verde, realizzazione o adeguamento delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria in genere nonché della eventuale urbanizzazione secondaria.

Il P.O.P. può essere proposto anche per il solo adeguamento delle infrastrutture, sistemate delle aree a comune o che sgrondano su di esse, dello scolo delle acque dell'illuminazione, della realizzazione del sistema fognante di raccolta, del sistema di depurazione.

La delimitazione dei comparti è precisata dallo S.U. salvo ulteriori ripartizioni da prevedersi e regolamentarsi tramite le norme più specifiche del P.O.P. stesso dove lo S.U. non delimitasse tali comparti unitari la perimetrazione è demandata alla C.E.

I P.O.P. sono redatti in conformità delle indicazioni e prescrizioni dello S.U., e dei relativi parametri urbanistici, con l'indicazione dei tipi edilizi, degli allineamenti, delle masse e delle altezze dei fabbricati, con prescrizioni relative ai materiali ed alla vegetazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla domanda, indirizzata al Sindaco e da presentare in bollo, devono essere allegati:

- n. 1 copia estratto catastale

- n. 2 copie aereofotogrammetrico 1:2.000/5.000;
- n. 2 copie elaborati grafici, in scala 1:200, comprendenti l'intero comparto, sistemazioni esterne, prospetti indicativi riferiti ad un intorno adeguato dal quale sia possibile valutare il tipo di intervento da realizzarsi;
- n. 2 copie relazione tecnica con descrizione dettagliata del tipo di intervento e dei materiali da utilizzarsi;

- n. 2 copie di apposita documentazione fotografica (non sono accettate foto a sviluppo istantaneo) con riferimento all'intero complesso con indicazione dei punti di scatto.

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 82

Norme transitorie e finali

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano alle pratiche edilizie presentate prima della sua entrata in vigore per quanto concerne il paragrafo "Indici e parametri urbanistici" (artt.33-34-35), per gli altri articoli o paragrafi entrano in vigore il giorno successivo all'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.

Le presenti norme prevalgono su quelli di altri riferimenti comunali vigenti.