



COMUNE DI CAMAIORE

PROVINCIA DI LUCCA

**REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE**

COMUNE DI CAMAIORE

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNALE

Redatto da:

Arch. Giorgio RAMACCIOTTI - Prof. Arch. Romano VIVIANI

con la consulenza di: Arch. Roberto LUCCHESI (*Dirigente uff urb. comunale*)

TITOLO I - NORME GENERALI (ART.1 -4)

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 3 – COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2-VALI DITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ART. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 4- COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI (ART. 5-24)

ART. 5 -INTERVENTI

ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 8- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ART. 10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ART. 11 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE DI USO

ART. 12 - NUOVA COSTRUZIONE

ART. 13 - DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

ART. 14 - SCAVI, RINTERRI

ART. 15 - DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE

ART. 16 - INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI

ART. 17 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

ART. 18 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI

SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

ART. 19- INTERVENTI URGENTI

ART. 20- OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

ART. 21 - OPERE COMUNALI

ART. 22 - VARIANTI IN CORSO DI OPERA

ART. 23- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 24 - CERTIFICATO D'USO

TITOLO III - NORME PROCEDURALI (ART. 25- 39)

ART. 25- DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 26- DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE FACCIATE

ART. 27 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 28 - ELABORATI RICHIESTI - INTERVENTI DI RESTAURO. ANMNTO CONSERVATIVO

ART. 29 - DOCUMENTI RICHIESTI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E VARIANTI

ART. 30 - ELABORATI RICHIESTI E MODALITA DI PRESENTAZIONE

ART. 31 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CARATTERISTICHE

ART. 32- VARIANTI A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

ART. 33- RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 34- VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 35- DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

ART. 36- PIANO DI RECUPERO

ART. 37- PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

ART. 38 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

ART. 39 – ASSEVERAZIONE

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE (ART. 40- 55)

ART 40-VOLUME

ART 41 - VOLUMI TECNICI

ART 42 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

ART 43 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

ART 44 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

ART 45 - SUPERFICIE UTILE (SU)

ART 46 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

ART 47 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (IF)

ART 48 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)

ART 49 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

ART 50 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

ART 51 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

ART 52 - DISTANZA DALLE STRADE

ART 53 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

ART 54 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ART 55 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI (ART. 56-88)

ART. 56 - SALUBRITA' DEL TERRENO
ART. 57 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA
ART. 58 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO
ART. 59 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO
ART. 60 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI
ART. 61 - REQUISITI RELATIVI ALLA AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI
ART. 62 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA
ART. 63 - REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITA' ED USO
ART. 64 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE
ART. 65 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI
ART. 66 - RIFORNIMENTO IDRICO
ART. 67- MODALITA' E SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI
ART. 68 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ART. 69 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE
ART. 70 - IMPIANTI IGIENICI
ART. 71 - IMPIANTI DI AERAZIONE
ART. 72 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE
ART. 73 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE
ART. 74 - REQUISITI DEI LOCALI
ART. 75 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI
ART. 76 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI
ART. 77 - CARATTERISTICHE DELLE CUCINE
ART. 78 - CARATTERISTICHE DEI BAGNI
ART. 79 - CARATTERISTICHE DELLE SCALE
ART. 80 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. E
ART. 81 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. F
ART. 82 - PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI
ART. 83 - SOTTOTETTI
ART. 84 - CHIOSTRINE E CAVEDI
ART. 85 - PIANO TERRA DEGLI EDIFICI
ART. 86 - LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE
ART. 87 - REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI
ART. 87 - PER L'USO DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE
ART. 88- SERVIZI IGIENICI PUBBLICI

TITOLO VI - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA (ART. 89 -106)

ART. 89 - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE E LA SICUREZZA
ART 90 - INGRESSI CARRAI
ART 91 - INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO
ART 92 - TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI
ART 93 - SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO
ART 94 - CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, ECC.
ART 95 - APERTURE DEL SOTTERRANEI VERSO STRADA
ART 96 - CHIOSCHI ED ELEMENTI DI ARREDO
ART 97 - ILLUMINAZIONE DI STRADE PORTICI E PASSAGGI PRIVATI
ART 98 - ELEMENTI DI PREGIO
ART 99 - MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE. GARTEW. VETRINE TENDE, SERRANDE, ED ECC.
ART. 100 - APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI
ART. 101 - PRESCRIZIONI PER GLI ENTI ED I PRIVATI UTENTI DEL SUOLO PUBBLICO OD ESERCENTI IL DIRITTO DI APPLICAZIONE DI CONDUTTURE SULLE FACCIAE DEGLI EDIFICI
ART. 102 - RECINZIONI
ART. 103 - INTONACI E TINTEGGIATURE
ART. 104 - PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE
ART. 105 - DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI
ART. 106 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

TITOLO VII- CONDUZIONE DEI LAVORI ABITABILITA', AGIBIUTA (ART. 107- 120)

ART. 107- APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO
ART. 108- ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

ART. 109 - SCAVI
ART. 110- CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI
STORICI ED ARTISTICI
ART. 111 - RECINZIONI PROVVISORIE
ART. 112- STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE
ART. 113- OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O
SOPRAELEVAZIONE DELLE COSTRUZIONI
ART. 114-TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI
RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO
ART. 115- OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO
ART. 116 -VISITE DI CONTROLLO
ART. 117 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI
ART. 118- COLLAUDI
ART. 119-OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' ABITABILITA'
ART. 120- DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO
TITOLO VIII- INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICADOM, SANZPONI (ART. 121 - 127)
ART. 121 - DIRITTI DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI
ART. 122 - DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO
ART. 123- DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA
ART. 124 - INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE
ART. 125 - SANZIONI
ART. 126 - USO DI FAC-SIMILI
ART. 127-DEROGHE
TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI (ART. 128 - 129)
ART. 128 - NORME TRANSITORIE
ART. 129 - NORME FINALI

TITOLO I
NORME GENERALI
(ART.1 -4)

ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

il presente regolamento edilizio:

definisce le procedure per i processi di intervento inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia degli oggetti edilizi, dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico;

- disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi di cui sopra;
- definisce i requisiti richiesti agli oggetti edilizi, in relazione alle esigenze fondamentali dell'utenza singola e della utenza sociale;
- definisce i livelli di prestazione dei requisiti o le condizioni minime sostitutive ritenute necessarie per il soddisfacimento delle sopra citate esigenze;
- definisce i metodi di verifica e misurazione delle prestazioni o delle condizioni sostitutive richieste;
- disciplina il rilascio delle autorizzazioni all'uso;
- detta indirizzi e disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.Rtoscana n.10 del 19 febbraio 1979 e successive integrazioni e modifiche.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2- VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio si applica all'intero territorio comunale.

Esso contiene le norme di igiene aventi rilevanza edilizia, ai sensi dell'art.33 della legge n.1 150/42.

ART.3 - COMMISSIONE EDILIZIA

E' istituita la Commissione Edilizia, nominata dalla Giunta Comunale, composta da nove membri, fra cui il Sindaco, o l'Assessore delegato, che la presiede, con il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni.

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente. La Commissione si esprime sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia, in particolare il regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici, curando la tutela dell'ambiente e il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte.

Esprime, inoltre, pareri preventivi (prepareri) per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza, su richiesta dell'interessato.

La commissione esprime pareri obbligatori, ma non vincolanti, anche sulla:

- a) tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi
- b) sui progetti di intervento edilizio ed urbanistico in riferimento alla loro espressione formale, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione, nonché sulla funzionalità dei progetti.

ART.3.1 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione Edilizia è formata da:

- A) Il Sindaco, od un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- B) Il Responsabile del settore 4°, od in sua assenza, istruttore dell'U.O. 4.3.
- C) Comandante Vigili del Fuoco o suo delegato;
- D) Il Segretario Comunale od il Vice-Segretario od altro funzionario amministrativo che ne esercita la funzione in sua vece;

E) Da cinque Commissari uno per ciascuna delle seguenti categorie professionali: Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri o Periti Edili, Esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale.

Le suddette figure professionali si dovranno astenere dal presentare progetti nell'ambito del territorio comunale nel periodo di permanenza nella Commissione stessa;

F) La Commissione Edilizia, quando deve esprimere pareri in materia di tutela ambientale e di beni culturali di cui alle leggi n.1497/39 e 431185 ed al R.D. 1357/40, giusto quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 19 aprile 1993, è integrata da tre esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale.

Un tecnico comunale relatore e senza diritto di voto anche con funzioni di segretario della commissione Edilizia partecipa ai lavori della Commissione stessa.

I componenti di cui ai punti A,B,C,D, sono membri di diritto.

I Membri di cui al punto E, sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto.

I Membri di cui al punto F sono nominati dal Consiglio Comunale.

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

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo per scritto, da comunicarsi entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri elettivi dureranno in carica 2 anni (due): essi potranno essere rieletti dopo che scorsi almeno 2 (due) anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. elettivi restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti.

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'amministrazione Comunale.

ART.3.2 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al relativamente:

1) alle domande di concessione edilizia;

2) sui piani particolareggiati, Piani di recupero e Piani di lottizzazione a scopo edificatorio;

3) sulla revoca e sulle varianti alle concessioni edilizie già concesse;

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per un mancato inizio dei lavori nel termine di uno (1) anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

La commissione esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante;
- sulla revoca o sull'annullamento delle concessioni e autorizzazioni.

I pareri su richieste limitate ai lavori di manutenzione straordinaria, nonché a piccoli lavori (recinzioni, insegne, verande ecc.) possono essere espressi da una Commissione ristretta, emanazione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia ristretta è così composta:

- Sindaco o suo delegato, presidente;
- Responsabile del settore 4°;
- Due membri della Commissione Edilizia, designati dalla stessa e scelti tra i membri elettivi.

Alla Commissione Edilizia ristretta si applicano le norme di funzionamento previste per la Commissione Edilizia, in quanto compatibili e possono essere sentiti i proprietari e progettisti. Le riunioni sono valide con la presenza di almeno due membri, tra cui il Presidente.

ART.3.3 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta il presidente lo ritenga opportuno. La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

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

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

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

Le riunioni della Commissione Edilizia sono pubbliche.

ART.3.4- VERBALI

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità. Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal segretario e dai membri della commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

ART. 4- COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

La Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente è un organo consultivo istituito allo scopo di verificare la compatibilità dei principali interventi attuativi del P.R.G con gli obiettivi del piano stesso. E' così composta:

- a) Sindaco o suo delegato (Presidente);
- b) Responsabile del settore 4° (componente);
- c) n.6 Commissari, nominati dalla Giunta Municipale, di cui n°2 designati congiuntamente dalla minoranza (componenti);
- d) I presidenti dei Consigli di Circoscrizione o loro delegati (con voto consultivo).

ART. 4.1 – NOMINA

componenti di diritto entrano automaticamente a far parte della Commissione Urbanistica nel momento in cui essi assumono la carica o l'incarico. I componenti di cui alla lettera "O" del precedente articolo, sono scelti tra i Consiglieri Comunali o di circoscrizione e tra figure professionali e tecniche, esperti in materia attinenti all'urbanistica e risultano eletti coloro che avranno riportato il maggiore numero di voti.

ART. 4.2. - RINNOVO

I membri della Commissione Urbanistica restano in carica 4 (quattro) anni, ovvero per un tempo inferiore qualora si proceda a nuove elezioni amministrative.

I componenti restano comunque in carica fino a che non siano nominati i loro sostituti.

I componenti decadono automaticamente da membri della Commissione se, per qualunque causa, cessano di appartenere al Consiglio Comunale o ai Consigli di Circoscrizione. La decadenza è pronunciata altresì, dalla Giunta Municipale qualora il Commissario di cui alla lettera c) risulti assente senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione, ovvero anche saltuariamente, ad oltre metà delle sedute che sono state effettuate nel semestre precedente.

I componenti decaduti o dimissionari sono sostituiti con altrettanti commissari nominati dalla Giunta Municipale.

I nuovi membri restano in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il membro che vanno a sostituire.

ART. 4.3 - PRESIDENZA

La Commissione Urbanistica è presieduta dal Sindaco o dal suo delegato. **ART. 4.4. - VALIDITA' DELLA SEDUTA ESITO DELLE VOTAZIONI**

Le sedute della Commissione Urbanistica sono valide quando intervengono almeno la metà dei suoi componenti aventi diritto di voto.

Le votazioni sono palesi ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il verbale della seduta è redatto da un dipendente del Settore 4°, su incarico del presidente. Il Sindaco potrà invitare a far parte della Commissione, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi altri esperti (ad esempio in diritto urbanistico, in ecologia, in problemi di traffico, in progettazione di edifici specialistici, etc.).

La Commissione Urbanistica esprime un parere preventivo rispetto a quello della Commissione Edilizia su: piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; piani di recupero di edifici di particolare importanza o dimensioni o di interi comparti; varianti al P.R.G.; progetti di infrastrutture pubbliche (grande viabilità, ferrovie, discariche, etc.); l'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare in maniera considerevole l'ambiente, su parere dell'Ufficio Tecnico.

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI (ART. 5 - 24)

ART. 5 – INTERVENTI

L'Attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di P.R.G. ed alla disciplina del presente regolamento.

Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- 2 - manutenzione straordinaria;
- 3- restauro e risanamento conservativo;
- 4 - ristrutturazione edilizia;
- 5- ristrutturazione urbanistica;
- 6 - cambio di destinazione d'uso;
- 7- nuova costruzione;
- 8 - depositi di materiale a cielo aperto;
- 9 - scavi, rinterrì;
- 10- demolizioni ed opere di demolizione;
- 11 - interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini;
- 12 - interventi per manufatti temporanei e stagionali;
- 13 - interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari;
- 14 - interventi urgenti;
- 15- opere non soggette ad autorizzazione;
- 16- opere comunali;
- 17- varianti in corso d'opera;

ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

OPERE INTERNE:

a) riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

OPERE ESTERNE:

- a) pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazioni, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti e della forma;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- d) installazione di canali di gronda e pluviali;
- e) riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione-

camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro). Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere considerati di manutenzione straordinaria ai soli fini fiscali, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano: Restano ferme le disposizioni della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, anche per quanto concerne le procedure e le richieste di autorizzazione e specifiche a norma delle leggi vigenti.

ART.7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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, che non comportino modifiche delle destinazioni di uso e che non creino aumenti di Superficie Utile.

Sono da considerarsi manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

OPERE INTERNE:

- a) apertura e chiusura porte;
- b) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- d) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; dovrà comunque essere conservato il tipo del preesistente manto di copertura (coppi o tegole), nonché le relative finiture;
- e) demolizione, sostituzione solai; adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- g) opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- h) creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile (altezza libera non superiore a 2,20);
- i) sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione per opere interne.

Per quanto riguarda l'intervento sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quote di colmo e di gronda esistenti.

OPERE ESTERNE:

- a) rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori;
- b) rifacimento totale di intonaci;
- C) rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);

- d) sostituzione di elementi architettonici (inferiate, bancali, cornici zoccolature, gradini, ecc.) con modificazione dei tipi o della forma);
- e) consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- f) installazione di cancelli, cancelletti ed inferiate;
- g) installazione di antenne trasmettenti, previo parere della Commissione Urbanistica;
- h) collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti od insistenti su suolo pubblico.
- i) realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- D rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
- k) costruzione pensiline su edifici esistenti;
- l) apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- m) installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- n) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- o) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- p) costruzione di opere di allacciamento fognario;
- q) realizzazione di scale esterne di servizio;

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita.

Le opere che interferiscono con beni soggetti a vincolo di cui alle leggi n.1089/39 e n. 1497/39 non fruiscono di silenzio-assenso.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

ART. 8- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (vedi art.31 della legge n.457 lettera c), l.r. n.59 del 21 maggio 1980).

Sono da considerarsi ad esempio, restauro e risanamento conservativo l'ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione, nei limiti stabiliti dall'art. 26 della legge n.47/85, anche se interni agli edifici ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge n.1497/39.

Gli interventi sopracitati, qualora eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39 non fruiscono del silenzio assenso.

ART.9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli di cui alla legge n.457/78 e L.R. n.59/80, volti 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale).
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- c) la trasformazione di superficie accessoria (snr) in superficie utile (su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) Il cambio di destinazione fra le categorie di uso definite dal P.R.G. vigente qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione;
- e) accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori nelle corti;
- f) negli interventi di ristrutturazione edilizia D1, D2, D3, disciplinati dall'allegato alla legge regionale 59/80 è ammessa, con esclusione delle zone A1, A2, la demolizione e ricostruzione parziale o totale degli immobili esistenti e di scarso valore architettonico ed ambientale, quando particolari condizioni di degrado fisico ed igienico rendono inutilizzabile il bene.

Tali condizioni dovranno essere documentate da apposita relazione tecnica giurata e verificata in sede di sopralluogo da parte della Commissione Edilizia, sentita la Commissione Urbanistica.

La ricostruzione dovrà avvenire almeno per il 50%, sulla sagoma preesistente ed il nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche spaziali e planivolumetriche del preesistente fabbricato. La ricostruzione potrà anche non insistere sulla sagoma preesistente quanto per interesse pubblico è necessaria l'area per allargamento della viabilità esistente che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione.

Negli interventi di ristrutturazione sostanziale per i quali è prevista, oltre allo svuotamento del fabbricato anche la demolizione di parte delle pareti perimetrali esterne per una percentuale superiore al 50% con conseguente consistente aumento del numero delle unità immobiliari, deve essere assicurata la quota percentuale a parcheggio indicata nella legge n.122/89 e dal D. M. n.1444/68.

Tale quota può essere ricavata nel piano interrato con le caratteristiche definite dall'Art.82. Quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentita la realizzazione di parcheggi esterni alla sagoma del fabbricato, purché siano compresi sotto il piano di campagna.

Tale disciplina si applica anche a fabbricati esistenti per la quota percentuale prevista dal D.M. n.1444/68 e legge n.122/89.

Gli interventi di ristrutturazione sono assoggettati a concessione edilizia.

ART. 10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono quelli definiti dalla Legge n.457/78, ART.31 e dall'allegato alla L.R. n.59/80.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a concessione edilizia se riferiti ad un singolo edificio e fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici, escluso gli standards a parcheggio. Quelli riguardanti un'area con più edifici, con modifiche ai rapporti urbanistici, sono soggetti a concessione edilizia dopo la preventiva approvazione di piani attuativi e di recupero.

ART.11 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE DI USO

Si definisce cambio della destinazione di uso (con o senza l'esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G. (esempio: cambio di destinazione da civile abitazione ad ufficio, oppure, da negozio ad ufficio, ecc).

Le singole norme di zona del P.R.G. provvedono a definire la ammissibilità dei cambi di destinazione, associati o meno ad opere edilizie.

ART. 12- NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro-terra.

Sono, inoltre, da comprendere nella categoria nuova costruzione:

gli interventi di nuova costruzione previo la totale demolizione di edifici esistenti; gli ampliamenti su edifici esistenti.

suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti al rilascio di concessione, onerosa nei casi previsti dalla legge.

Sono, altresì, da considerarsi di nuova costruzione le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in relazione all'applicazione dell'art.7 della legge n.94/82.

Si considerano pertinenze le cantine, le autorimesse, i porticati, i balconi, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline di impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa. Gli interventi relativi a pertinenze ed impianti tecnologici, se eseguiti al servizio di edifici esistenti, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone ed edifici vincolati dalle leggi n. 1089/39 e 1497/39, assoggettati a concessione gratuita.

ART.13 - DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari).

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (DPR n. 915/82 - deposito di carcasse auto, ferrivecchi ecc.).

Gli interventi di cui al primo comma, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate dalle legge n.1089/39 e 1497/39 assoggettate a concessione gratuita.

ART.14 - SCAVI, RINTERRI

Si definiscono scavi e rinterrati quegli interventi sul Territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Gli interventi, di cui al primo comma, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate dalle leggi n. 1089/39 e 1497/39 e per le aree di classe 3 della carta di pericolosità geologica, adottata con delibera n.145 del 16/7/990, assoggettate a provvedimento abilitativo espresso, e non fruiscono del silenzio-assenso.

ART.15 - DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione gratuita; nel caso che tali interventi interessino zone vincolate dalle leggi n.1089/39 e 1497/39 l'autorizzazione non fruisce del silenzio-assenso.

ART.16 - INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione. Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

ART.17 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

Si definiscono interventi per manufatti temporanei e stagionali quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee di attività esistenti. Gli interventi di cui sopra, sono ammessi purché non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi.

I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a 6 (sei mesi) sono da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa di P.R.G. e del presente regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di concessione edilizia

Sono escluse da tale termine di sei mesi le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a concessione (od autorizzazione); in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti a preventivo nulla-osta del Sindaco, previa presentazione di elaborati grafici, relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione; in mancanza si applicano le sanzioni di legge. E' fatto obbligo agli intestatari del nulla-osta di cui sopra, di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

In ogni caso, per i manufatti temporanei e stagionali l'autorizzazione di polizia amministrativa e/o l'autorizzazione di suolo pubblico equivalgono al predetto nulla-osta.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed autorizzati è soggetta ad autorizzazione edilizia. Il rilascio è subordinato alla stipula di apposita fideiussione, dell'importo corrispondente alla valutazione dell'ufficio Tecnico delle spese necessarie per l'eventuali rimozione.

ART.18 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari i seguenti interventi:

1-Opere di arredo urbano:

- cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni al servizio delle reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;

2-Edicole funerarie, monumenti ed altre opere cimiteriali

3-campi da tennis e piscine

Gli interventi relativi al gruppo di opere 1 sono soggette a nulla osta del Sindaco, per gli interventi relativi al gruppo di opere 2 la specifica concessione Amministrativa fa luogo di autorizzazione sanitaria; gli interventi relativi al punto 3 sono subordinati al rilascio della concessione edilizia.

Quest'ultimi sono consentiti nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, turistico ricettivi, agrituristici, balneari che non rivestano specifico interesse ambientale, con i vincoli e le prescrizioni seguenti:

per gli stabilimenti balneari la dimensione della piscina non dovrà essere inferiore a mt. 12/15 e lo spazio di ingombro esterno fra vagone cabine e bordo della piscina non dovrà essere inferiore a mt. 5.00. La piscina dovrà, altresì essere contenuta nell'allineamento fronte mare esistente;

dovranno mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno; in nessun punto il piano dei campi da tennis od il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;

se posti in area extraurbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, al beratu re, filari e sistemazioni in genere;

eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque, paesaggisticamente compatibili.

Pertanto il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto compresa adeguata documentazione fotografica e relazione tecnica, nonché, per le piscine, alla stipulazione di una convenzione che definisca le modalità di approvvigionamento idrico.

Alla domanda dovrà essere altresì, allegato il parere della forestale per movimento di terra ed eventuali scavi qualora la costruzione ricada in aree soggette a vincolo idrogeologico.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà tenere conto del corretto inserimento nel paesaggio circostante e del giusto equilibrio funzionale e formale con l'edificio.

ART. 19- INTERVENTI URGENTI

Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo. E' fatto obbligo al proprietario od all'avente titolo di dare entro 24 ore, immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione edilizia. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno od all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Dittale comunicazione dovrà esserne contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

ART. 20 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Oltre a quanto previsto dall' art.6 (manutenzione ordinaria, non sono soggette ad alcuna autorizzazione del Sindaco, oltre a quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. n.616/77, i seguenti interventi:

- a) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco;

ART. 21 - OPERE COMUNALI

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie, ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, al pari della concessione/autorizzazione, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto ed in particolare il parere della Commissione Edilizia (o di altra Commissione competente) e quello dell'ufficio di Igiene se necessario.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio od infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.) è assoggettata al presente articolo.

ART. 22 - VARIANTI IN CORSO DI OPERA

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'art. 15 della legge n. 47/85, con le limitazioni e gli obblighi in essa contenuti.

ART. 23 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1 - RICHIESTA

Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione od un'autorizzazione edilizia può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

2 - RILASCIO

Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata del seguente documento: estratto della mappa catastale: tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'ufficio Tecnico Comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.

Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli Uffici Tecnici Comunali.

ART. 24- CERTIFICATO D'USO

Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 8 della legge n.94/82.

TITOLO III NORME PROCEDURALI (ART.25-39)

ART. 25- DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di concessione od autorizzazione edilizia, da indirizzare al Sindaco, deve essere compilata su appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale, e dovrà indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo il numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza.

La domanda deve essere firmata dagli interessati, e qualora trattasi di persone giuridiche, deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

Alla domanda dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante • la esclusiva proprietà dell'area o l'atto da cui risulti la proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere corredata dei documenti e degli elaborati necessari alla categoria di lavori che si intende realizzare, così come disciplinato nei successivi articoli n.26, n.27, n.28, n.29.

I disegni, le planimetrie, gli elaborati che saranno allegati alla domanda dovranno essere presentati in 6 copie, opportunamente piegate nel formato UNI A4 (21x 29,7) e firmati dal proprietario e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Nel caso la domanda di concessione od autorizzazione edilizia contenga documentazione od elaborati irregolari l'ufficio tecnico ne darà comunicazioni agli interessati assegnando 90 giorni di tempo, dal ricevimento della comunicazione, per la regolarizzazione della sopraccitata oltre il quale la domanda verrà considerata decaduta e pertanto archiviata senza procedere ad alcuna comunicazione.

ART.26 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE FACCIATE

Quando la manutenzione ordinaria è diretta al rifacimento delle coloriture o degli infissi delle parti esterne degli edifici dovrà essere fatta esplicita richiesta di autorizzazione al Sindaco. La domanda dovrà essere corredata di documentazione fotografica dell'immobile interessato e dei fabbricati contigui con la indicazione delle coloriture che si intendano attuare sia degli intonaci che degli infissi.

ART. 27- DOCUMENTI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La domanda di autorizzazione, redatta su apposito stampato bollato fornito dall'Amministrazione, deve essere corredata

dai seguenti documenti:

1) planimetria generale in scala 1:10000 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento da realizzare;

2) rilievo dello stato di fatto ove necessario in scala 1:100 con indicato le strutture da modificarsi e firmato da tecnico professionista abilitato e dalla proprietà;

3) documentazione fotografica (non polaroid) per gli interventi sulle parti esterne della costruzione.

Le foto formato 10x15 dovranno essere numerate e poste su apposito cartoncino formato 21x31 intestato con la indicazione dell'intervento richiesto, dell'ubicazione, della proprietà e del tecnico progettista;

4) atto di proprietà in originale o fotocopia autenticata o dichiarazione sostitutiva di notorietà;

5) attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c

postale n. 128553, intestato a Tesoreria comune di Camaiole. Nella causale indicare l'oggetto del versamento.

ART. 28 - ELABORATI RICHIESTI - INTERVENTI DI RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO

La domanda di concessione od autorizzazione edilizia diretta al recupero abitativo o ad altre destinazioni deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

1) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale;

2) rilievo dello stato di fatto, con la indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte nonché delle finiture esterne, rivestimenti, infissi. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti, sezioni, (scala 1:50) relative a tutti i piani ed alle coperture;

3) documentazione fotografica a colori come detto al punto 3 dell'art. 27;

4) Per gli edifici di particolare interesse, non notificati ai sensi della legge n.1089/1939, dovrà essere presentata documentazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni di uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto. L'interessato potrà fare preventiva istanza al Sindaco per conoscere se l'edificio riveste particolare interesse. Per gli edifici notificati la procedura dovrà rispettare la legge n.1089 del 01/06/1939;

5) progetto di restauro o di risanamento, con piante, prospetti, e sezioni in scala 1:100, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire (colore giallo) da quelle di nuova costruzione (colore rosso), la descrizione dei materiali conservati, o comunque, da impiegare, nonché l'indicazione specifica delle destinazioni di uso di tutti i vani accessori della costruzione; qualora nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto del medesimo o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione e/o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

Fino a quando non sia stato ottemperato a quanto sopra, non potrà essere rilasciata alcuna licenza di uso.

ART. 29 - DOCUMENTI RICHIESTI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E VARIANTI

A) DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

1) domanda in bollo redatta su apposito stampato per le nuove costruzioni, per gli interventi su fabbricati esistenti e per le concessioni Edilizie in sanatoria ex art. 13 legge n. 47/85 e per le varianti in corso d'opera disponibili presso [ufficio Tecnico Comunale;

2) n. 6 copie di elaborato grafico progettuale firmato dal tecnico progettista (o dal tecnico rilevatore nel caso di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 legge n.47/85) e dalla proprietà, con le caratteristiche descritte alla successiva lettera B).Nel caso in cui l'intervento ricada in area soggetta anche al parere di altri Enti (es: Soprintendenza, Parco, ecc) dovranno essere presentate ulteriori n.2 copie, oltre alle 6 già richieste, per ogni parere da acquisire;

3) n.1 copia di estratto fotogrammetrico/catastale su formato A13 (cm 42x 29,7) piegato ed intestato nel frontespizio con COMUNE DI CAMAIORE- ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO /CATASTALE- OGGETTO DELL'INTERVENTO - UBICAZIONE - PROPRIETA'- TECNICO PROGETTISTA. La seconda pagina dovrà contenere l'estratto fotogrammetrico, la terza l'estratto catastale con l'indicazione, in calce del Foglio, mappali, subalterni. Sia nel fotogrammetrico che nel catastale dovrà essere evidenziata in rosso l'area oggetto dell'intervento. Lo stampato dovrà essere firmato dalla proprietà e dal tecnico progettista;

4) n.4 tavole di rilevazione di P.P.A. con evidenziata in rosso l'area oggetto dell'intervento, a firma del tecnico progettista;

5) idonea documentazione fotografica (non polaroid) formato minimo cm 10x15, raffigurante il fabbricato oggetto dell'intervento (fronte,retro e lati) e le relative adiacenze che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali. Le fotografie dovranno essere numerate, poste su cartoncino formato A/3 (cm 42x 29,7) piegato ed intestato nel frontespizio con: COMUNE DI CAMAIORE -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA- OGGETTO DELL'INTERVENTO - UBICAZIONE - PROPRIETA' - TECNICO PROGETTISTA. Le fotografie dovranno essere apposte nelle pagine interne. Nel caso in cui l'intervento ricada in area soggetta anche al parere di altri Enti (es. : soprintendenza, Parco ecc) dovrà essere presentata ulteriore n.1 copia, oltre a quella già richiesta, della documentazione fotografica, per ogni parere da acquisire;

6) dichiarazione di responsabilità congiunta del tecnico progettista e della proprietà, redatta su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale;

7) atto di proprietà, in originale od in fotocopia autentica (n.b. è possibile l'autentica del tecnico progettista, con apposita dichiarazione, timbro, data e firma) e certificato della CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI attestante la piena proprietà dell'area e/o dell'immobili sul quale si interviene o dichiarazione sostitutiva di notorietà;

8) relazione ed elaborato grafico come previsto dalla legge n.13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e successive modificazioni, quando necessario, a firma del tecnico progettista;

9) attestazione del versamento dei diritti di segreteria dell'importo pari a quanto stabilito con apposita delibera comunale effettuato con bollettino postale a 4 facciate, su C/C postale intestato alla TESORERIA COMUNALE DI CAMAIORE. Nella casuale, sul retro, deve essere indicato l'oggetto del versamento;

10) rapporto informativo per i nuovi insediamenti, ampliamenti, ed adattamenti di locali e/o di impianti già esistenti da adibirsi ad attività produttive di beni e servizi, in relazione a quanto previsto dall'art.20 - lettera "F" - della legge n.833/78 (N.B.: tale rapporto informativo va presentato per tutte le destinazioni diverse dalla civile abitazione);

11) relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopra elevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambio di

destinazione di uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal DM 11 marzo 1988. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale;

12) relazione tecnica - descrittiva ed illustrativa dell'intervento richiesto a firma del tecnico progettista. Nel caso in cui l'intervento ricada in area soggetta anche al parere di altri Enti (es: Soprintendenza, Parco, ecc.) dovrà essere presentata ulteriore n.1 copia, oltre a quella già richiesta, della relazione tecnica-descrittiva, per ogni parere da acquisire;

13) dichiarazione del tecnico progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie progettate ai disposti del D.M. 9/1/1987 E DEL D.DM. 20/11/1987 e loro successive integrazioni;

14) nel caso di interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq., o di interventi per attività particolari che richiedono un potenziamento della fornitura di energia elettrica, occorre presentare una dichiarazione dell'ENEL relativa alla necessità, o meno, di una cabina elettrica;

15) per le richieste di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge n.47/85, dovrà essere presentata una relazione tecnica a firma del tecnico rilevatore sulla conformità delle opere richieste in sanatoria secondo i disposti del comma 1° art. 13 legge n. 47/85;

16) stampato ISTAT debitamente compilato e firmato dal richiedente la concessione edilizia, solo nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di fabbricati esistenti, in distribuzione presso la Segreteria Edilizia Privata;

17) elenco in duplice copia di tutta la documentazione presentata ed allegata al progetto, su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale, a firma del tecnico progettista, di cui una copia verrà restituita, vistata dall'Ufficio, all'interessato al momento della presentazione del progetto.

N.B. : La domanda di Concessione Edilizia non sarà protocollata dalla segreteria edilizia privata se presentata incompleta.

ART. 30 - ELABORATI RICHIESTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE B) REDAZIONE ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI

L'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato N4 (cm 21 x 29,7) potrà essere composto da un'unica tavola o da più tavole numerate, e dovrà essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo diverse prescrizioni dettate dal P.R.G.C. da Regolamento Edilizio o da particolari esigenze progettuali.

Tutte le Tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista e dalla proprietà, nel quale dovrà essere indicato: COMUNE DI CAMAIORE- OGGETTO DELL'INTERVENTO- UBICAZIONE PROPRIETA' - TECNICO PROGETTISTA- PLANIMETRIA DI ZONA in scala 1:10000 1:2000 con i relativi dati catastali (FG, mappali subalterni,) -ORIENTAMENTO.

In calce al frontespizio dovrà essere lasciato un apposito spazio (cm. 7x21) per l'apposizione dei timbri, nulla- osta, pareri, ecc.

A seconda del tipo di intervento le tavole dovranno essere composte come sotto riportato: a) NUOVE COSTRUZIONI (su lotti liberi od a seguito di demolizioni totali)

1) Planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200.

La planimetria dovrà riportare:

- dimensioni del lotto;

strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione di Piano Regolatore;

- ingombro volumetrico (muro-muro) e relative altezze in gronda (così come normato dal Regolamento edilizio), di tutti i fabbricati circostanti;

- distanze dell'edificio progettato da: confini di zona di P.R.G., resedi ed aree pubbliche (vie, piazze, parcheggi, verde pubblico, ecc), confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via, punti di ripresa fotografici con l'indicazione del numero delle foto, e tutto ciò che ulteriormente

serve al fine di illustrare correttamente l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.

Le suddette indicazioni dovranno essere rapportate ad una distanza non inferiore a ml. 10 da tutti i confini di proprietà.

2) tabella dei dati di progetto.

Nella tabella dovranno essere indicati:

- dati di P.R.G.C.- zona di piano;

- superficie totale ed edificabile del lotto;

- volume ammissibile dal P.R.G.C.;

- volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione;

- superficie utile ed accessoria (Su + Snr) totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.

N.B. : per il calcolo della Su e Snr vedasi il DM 10/5/1977;

superficie totale degli spazi da destinarsi a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione, secondo le prescrizioni di cui all'art.18 della legge n. 765/67 e legge n.122/89, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

3) Piante prospetti e sezioni.

PIANTE di ciascun piano dell'opera progettata, quando non siano identiche fra loro, dettagliatamente quotate, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e le piante delle coperture. In ciascuna pianta dovranno essere riportati:

- la destinazione di ogni singolo vano;
- lo spessore delle murature esterne ed interne;
- le dimensioni di ogni singolo vano (n.b. :con le diagonali del caso di murature fuori squadra, dei cavedi, balconi, terrazze, porticati, scale, verande.)

Nella pianta del PT andranno indicate anche tutte le recinzioni esistenti e di progetto debitamente quotate, con relativi ingressi e gli schemi degli impianti di smaltimento liquami, conformi a quanto previsto dalla norme vigenti.

PROSPETTI di tutte le facciate (fronte, retro e lati) con l'indicazione dei materiali di finitura, intonaci e coloriture. Per tutti gli edifici progettati in aderenza agli altri è indispensabile che siano rappresentati per intero anche i prospetti degli edifici in aderenza.

Nel caso di esistenza di particolari fregi o decori in facciata, occorre anche in particolare degli stessi in scala 1:50 o 1:20.

Sono richiesti, inoltre, i prospetti quotati delle recinzioni esistenti e di progetto, sia verso gli spazi pubblici che privati, con l'indicazione dei materiali di finitura, intonacati e coloriture.

SEZIONI trasversali e longitudinali del fabbricato di progetto.

Nelle sezioni dovranno essere indicati:

l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto;

l'altezza libera dei singoli piani anche parzialmente interrati, compreso il piano sottotetto, e lo spessore di tutti i solai;

Le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiedi, corti, chiostri, giardini ecc.), riferite alla quota t 0.00 e cioè all'incrocio del marciapiede pubblico, ove esistente, con il muro esterno del fabbricato, od al cervello stradale;

l'altezza dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti.

N.B.: nel caso di nuova costruzione a seguito della demolizione totale dell'esistente, occorre, oltre a quanto già richiesto, anche le piante quotate con l'indicazione della destinazione di ogni singolo vano e le sezioni del fabbricato da demolire.

Nel caso di demolizione di manufatto oggetto di domanda di condono edilizio (art.31 e seguenti L. 47/85) dovrà essere indicato il numero di protocollo generale, la data della domanda stessa ed il nominativo del richiedente, oltre all'evidenziazione con colore verde nelle piante e nelle sezioni delle parti oggetto di condono edilizio.

Per gli interventi di cui alla predetta lettera a) occorre presentare la documentazione di cui ai punti dal n.1 al n.17.

b) PROGETTI DI INTERVENTO EDILIZIO SU FABBRICATI ESISTENTI (ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni)-

- 1) Planimetrie di zona in scala 1:500 o 1:200 vedi la precedente lettera a) punto 1-;
- 2) Tabella dei dati di progetto vedi la precedente lettera a) punto 2-;
- 3) Piante, prospetti e sezioni

Oltre a quanto richiesto alla precedente lettera a) punto 3, occorre presentare i seguenti elaborati grafici progettuali:

- grafico dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l'indicazione anche delle destinazioni di uso di ogni singolo vano. Il punto di passaggio della sezione, indicato nelle piante, dovrà essere lo stesso sia nello stato attuale che in quello di progetto.

N.B. : nello stato attuale ed in quello di progetto dovranno essere evidenziate con colore verde le zone soggette a richiesta di condono edilizio (art.31 e segg. della legge n.47/85) ed i relativi estremi del protocollo generale, della data di presentazione e del nominativo del richiedente.

- grafico dello stato sovrapposto completo di tutte le piante, prospetti e sezioni, ottenuto sovrapponendo lo stato attuale con quello di progetto.

Le parti oggetto di demolizione dovranno essere evidenziate con colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione con colore rosso.

Per gli interventi di cui alla predetta lettera b), occorre presentare la documentazione di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17.

c) VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 1) planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200 vedi la precedente lettera a) punto 1-;
- 2) tabella dei dati di progetto vedi la precedente lettera a) punto 2-;
- 3) piante, sezioni, e prospetti

- 4) grafici relativi allo stato di progetto di concessione edilizia originaria o dell'ultima concessione a variante in corso di opera (STATO ATTUALE DELLA VARIANTE);
- 5) grafici delle varianti da apportare (STATO DI PROGETTO DELLA VARIANTE) N.B.: Nello stato attuale ed in quello di progetto dovranno essere evidenziate con colore verde le zone soggette a richiesta di condono edilizio (art.31 e seguenti della legge n.47/85) ed i relativi estremi del protocollo generale, della data di presentazione e del nominativo del richiedente.
- 6) grafici dello stato sovrapposto, come specificato alla precedente lettera b) punto 3.
Per gli interventi di cui alla predetta lettera c), occorre presentare la documentazione di cui ai punti: 1,2,4,8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17.
- d) CONCESSIONI IN SANATORIA
ai sensi dell'art.13 della legge n.47/85-
- 1) Planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200 vedi la precedente lettera a) punto 1-;
- 2) Piante prospetti e sezioni
grafico relativo allo stato licenziato o concessionato, con le indicazioni del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);
- 3) grafico relativo allo stato attuale, con le modalità di cui alla precedente lettera a) punto 3;
N.B.: nel caso di presenza di opera per le quali è stata inoltrata domanda di condono edilizio (art.31 e segg. della legge 47/85), le suddette dovranno essere evidenziate con colore verde.
- 4) grafico relativo allo stato sovrapposto con le modalità di cui alla precedente lettera b) punto 3.
N.B.: nel caso in cui alcune opere indicate nell'elaborato grafico di rilievo non possono rientrare nella concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n.47/85, ma eventualmente siano riconducibili alla fattispecie sanzionatoria di cui all'art.12 della legge n.47/85, le stesse dovranno essere evidenziate con colore celeste, richiamate nell'elaborato grafico con la dicitura: "opere soggette ad autonoma richiesta di sanzioni ai sensi dell'art.12 della legge n. 47/85" e dovranno essere di autonoma e separata richiesta in bollo.
Per gli interventi di cui alla predetta lettera d), occorre presentare la documentazione di cui ai punti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 15, 17.

ART. 31 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CARATTERISTICHE

La concessione edilizia o l'autorizzazione di opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione. Una copia degli elaborati, vistati dal Sindaco e numerati, è restituita al titolare della concessione o dell'autorizzazione; una copia, pure vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale ed un'altra presso il competente ufficio igiene del territorio della USL;
- 3) l'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) indicazioni del parere sfavorevole della Commissione edilizia ; gli estremi delle autorizzazioni, visti, nulla-osta di competenza di ora all'Amministrazione Comunale.
- 6) la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori;
- 7) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e del conti oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione in via sostitutiva totale o parziale.
In tal caso il progetto o la perizia delle opere di urbanizzazione con il piano metrico estimativo dovrà essere preventivamente approvato Comunale competente;
- 8) gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia;
- 9) il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione è indicato nella notifica del rilascio;
trascorso tale termine la concessione potrà essere ritirata solo dopo il delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni.

La concessione edilizia può essere trasferita ai successori od aventi causa dei stessi.
Le presenti disposizioni, in quanto compatibili, verranno applicate anche alle autorizzazioni.

ART. 32- VARIANTI A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

Le varianti a concessione edilizie rilasciate possono essere richieste al Sindaco dell'inizio dei lavori od in corso di opera.

Le opere richieste con le varianti in corso di opera, non possono avere inizio fin il Sindaco non abbia rilasciato la relativa concessione.

Dette varianti si articolano nelle seguenti categorie: sostanziali e non sostanziali.

a) nel caso che siano da ritenersi sostanziali (secondo i criteri indicati al punto sente articolo), comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di una nuova concessione, sostitutiva della precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine Le varianti si giudicheranno sostanziali se ricorrono uno o più dei seguenti punti:

- 1) mutamento della destinazione di uso che implichi variazioni degli standard dal D.M. 2/4/68 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16/4/68 n.97.
- 2) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutazione al progetto approvato;
- 3) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- 4) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art.31 Della legge 457/78.

Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente 10 comma, effettuati su immobili sottoposti al vincolo, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili sui parchi od in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in toto dalla concessione.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali

b) Nel caso che non siano da ritenere sostanziali comportano il rilascio, da Sindaco, di un'ulteriore concessione che si affianca alla precedente senza modifiche di inizio e di fine lavori.

Le varianti od autorizzazioni edilizie rilasciate sono disciplinate in analogia a quanto ai precedenti commi.

Per quanto attiene alle varianti in corso d'opera a concessioni od autorizzazioni E

sciate, previste dall'art. 15 della legge n.47 del 28/2/1985 e successive modificazioni, nel caso che non siano in contrasto con gli strumenti vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alla sagoma alle superfici utili ed alla destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché al numero di queste ultime, sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge n.1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 29/6/1939, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta.

In quest' ultima ipotesi, l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 33- RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

Conclusa l'istruttoria della domanda di concessione edilizia od autorizzazione sarà richiesto parere alla Commissione Edilizia la quale si dovrà esprimere nel termine di 60 giorni ed al funzionario medico dell'USL; quest'ultimo parere sarà richiesto, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, anche sulle domande di autorizzazione per gli interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ove gli interventi edilizi debbano essere preceduti, secondo la normativa vigente, da nulla osta, visti, pareri di altri Enti, questi devono precedere il rilascio della Concessione Edilizia.

Il Sindaco, acquisiti i pareri competenti assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato, nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

Sono comunque sempre fatti salvi i diritti dei terzi.

Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato, da comunicare al richiedente.

Le domande sono respinte senza ulteriore esame del Servizio Igiene pubblica, quando, da preventiva verifica tecnica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento.

Il Sindaco, in caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia menzionandovi i pareri di cui al primo comma, indicando le destinazioni di uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazioni o concessione.

Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma del presidente della Commissione Edilizia.

L'atto di autorizzazione o concessione edilizia indicherà, sempre la destinazione di uso attribuita all'immobile.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

ART. 34 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

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

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dall'ufficio Tecnico.

Un periodo di tempo più lungo di 3 (tre) anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico- costruttive, delle particolari condizioni idro-geologiche in cui si opera; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parternon ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con la previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di 3 (tre) anni per il completamento delle opere non è derogabile. Le norme di cui sopra, sono applicabili anche alle autorizzazioni.

ART. 35- DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

A) STATO DI FATTO (doppia copia):

- 1) stralcio in scala 1: 5000 del P.R.G., in copia bianconera, sulla quale deve essere riportato in rosso a cura del progettista il perimetro delle aree da includere nel piano;
- 2) stralcio in scala 1:2000 del P.R.G., in copia bianconera, sulla quale, a cura del progettista, debbono essere riportati con perimetrazione rossa i confini di proprietà;
- 3) estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici;
- 4) stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, aggiornato, quotato, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello.

Dovranno, altresì essere indicati:

il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;
le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
eventuali vincoli;
la toponomastica;

- 5) documentazione fotografica del terreno, con l'indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi cm 18x24) con particolare riferimento a: fabbricati della zona interessata; alberature della zona interessata; emergenza e scoscendimenti dei terreni.

B) PROGETTO (in doppia copia):

- 1) planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante: numerazione dei lotti; strade e piazze, debitamente quotate; spazi a verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta o parcheggio;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni di uso, specificatamente per il piano terreno; dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;
- 3) profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti;
- 4) tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:

la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;

il volume totale e la superficie utile edificabile;

il rapporto massimo di copertura;

la superficie di ogni area di uso pubblico;

l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazione d'uso;

- 5) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica) con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;

- 6) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;

- 7) norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato;

- 8) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

- 9) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno;

C) PIANI PARTICOLAREGGIATI di iniziativa privata

I piani particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, dovranno precisare inoltre:

- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dal presente regolamento;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

D) CONVENZIONI

Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dal presente regolamento;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dal presente regolamento;
- 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

ART. 36 - PIANO DI RECUPERO

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art.27 della legge n.457/78, possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione od alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il progetto del piano di recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) estratti del vigente P.R.G. e del relativo P.P.A., relativamente alle mappe ed alle norme che interessano strettamente l'intervento;
- 2) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento, nonché, alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m.50 dai confini;
- 3) relazione corredata di eventuali grafici e/o planimetrie, contenente i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, preindicati dal competente Ufficio Comunale: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione: vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di Recupero
- 4) relazione di analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento;
- 5) descrizione di ciascun fabbricato esistente, con rilievo di tutti i piani dell'edificio, prospetti e sezioni in scala 1:200; destinazione di uso dei locali; struttura e tipo di proprietà; stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive;
- 6) indicazione schematica su planimetria in scala fornita dal comune dei punti di raccordo con le reti pubbliche dei servizi ed in loro mancanza le caratteristiche delle opere sostitutive;
- 7) eventuale documentazione topografica di carattere integrativo;
- 8) planimetria di progetto, in scala 1:500 o 1:200, contenente l'ubicazione e la dimensione delle strade, piazze e parcheggi, individuazione e numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e della destinazione di uso ammessa, ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico.
Ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici urbanizzazione secondaria ed attrezzature generali;
- 9) rappresentazione in scala almeno 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici da realizzare a seguito dell'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi per ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- 10) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, caratterizzanti il progetto e cioè la superficie di intervento, la superficie di ciascuna particella edilizia coperta catastale, gli abitanti insediati; la superficie di ciascuna unità minima di intervento; la superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria: la superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria; superficie utile e/o volume totale realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento: superficie destinata alle opere di

urbanizzazione primaria indicando per ciascuna superficie destinata a tali opere la quota già esistente e quella da reperire in progetto; superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;

11) relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente fra l'altro l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano, relazione di spesa su eventuali acquisizioni di aree od immobili, computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e computo metrico delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a carico dei privati od in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale;

12) bozza di convenzione;

13) relazione geologica.

ART. 37 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della concessione edilizia insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore nonché quello del direttore dei lavori, quando questo è previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con la modalità di cui sopra:

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

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

ART. 38 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

± I termini per l'esame delle singole istanze decorrono ex novo dalla presentazione

± all'Amministrazione Comunale dell'ultimo dei documenti richiesti.

In caso di mancata presentazione, entro 90 giorni, di quanto richiesto la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla sua definitiva archiviazione.

ART. 39 - ASSEVERAZIONE

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni definite dall'art.26 della legge n. 47/85 e successive modificazioni, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Quanto disposto al precedente comma non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e 1497/39.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

La relazione di asseverazione, di cui sopra, deve essere redatta su moduli a stampa forniti dall'amministrazione comunale, previo pagamento delle relative spese, e corredata dai seguenti elaborati grafici in copia unica (scala minima 1:200):

stato di fatto;

progetto;

tavola degli interventi.

Contestualmente alla presentazione dell'asseverazione dovrà essere indicato sui moduli di cui sopra il nominativo del Direttore dei lavori.

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE (ART. 40 - 55)

ART. 40 – VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per piene e risultante dal prodotto della superficie coperta, calcolata ai sensi dell'art.44 per l'altezza del fabbricato salvo quanto appresso indicato:

1) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano nel caso di copertura inclinata da calpestio alla quota di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata. Nel caso di coperture particolari dove non è possibile valutare il punto di intersezione tra la linea di sotto-gronda e la linea della facciata si prende come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna;

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

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

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

I volumi che interrompano la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo dei volume.

L'altezza dei "Pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m.2,40;

4) le verande aperte su due o tre lati non sono computate ai fini del calcolo del volume fino ad una dimensione massima del 45% della superficie coperta, come proiezione sul piano orizzontale delle mura perimetrali dell'edificio.

Tale superficie non potrà essere realizzata per più di due terzi al piano terra e per di più di un terzo ai piani superiori.

L'altezza dal pavimento all'intradosso della copertura, misurato all'interno dei pilastri o montanti d'appoggio esterni, non potrà superare i mt. 2,40. Le caratteristiche estetiche e strutturali delle verande dovranno essere in armonia con quelle dell'edificio.

Negli edifici con più unità abitative sovrapposte, la superficie destinata a verande, consentita e non computata nel volume dovrà essere ripartita proporzionalmente in rapporto alla superficie di ogni abitazione.

Nelle aree soggette a L.1497139 la superficie destinata a verande, aperte su due o tre lati, non computata nel volume, non potrà essere superiore il 25% delle superficie coperta, come proiezione sul piano orizzontale delle mura perimetrali dell'edificio.

5) le logge aperte su due lati sono computate nel volume.

I volumi di vani sotto le falde di copertura dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.

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

6) qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dalla quota +0,70, misurata dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

7) per motivate esigenze strutturali sarà ammesso, ad esclusione della zona A1, un cordolo di rigiro di cm.30 da non computarsi ai fini del calcolo del volume.

8) vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.

9) il volume interrato di un edificio con le caratteristiche indicate all'art.82, non viene computato nel calcolo del volume ammissibile.

10) la pendenza dei tetti non dovrà essere superiore al 33% ed impostata a 20 cm dall'extradosso dell'ultimo solaio e la falda di copertura.

Non è ammesso il ribasso di gronda oltre l'intradosso dell'ultimo solaio

11) nel computo dei volumi non vengono compresi quelli relativi alla costruzione di forni e legnaie- (consentita in tutte le zone di P.R.G. ad esclusione delle zone A.1 e A.2)- purché i manufatti relativi coprano una superficie inferiore ai metri quadrati 10 con un'altezza in gronda non superiore a m.2,20.

La costruzione di detto volume dovrà avvenire esclusivamente sull'area di pertinenza del fabbricato adibito a civile abitazione e dovrà, altresì, rispettare le norme di vigenti sulle distanze dai confini.

Della superficie consentita, una parte potrà essere destinata a legnaia; la tamponatura di quest'ultima dovrà essere limitata a soli due lati.

La costruzione di tali volumi dovrà armonizzarsi con il contesto edificato circostante ed escludere in modo perentorio materiali di tipo "prefabbricati".

12) in tutte le zone di P.R.G. ad esclusione delle zone A.1 è consentita la costruzione di garages quali pertinenze del fabbricato di civile abitazione. Il garage potrà essere realizzato anche nella pendenza naturale del terreno senza però alterare le caratteristiche morfologiche della zona.

Tale volume si intende non computato ai fini del calcolo del volume qualora risulti, da apposita documentazione fotografica e sopralluogo dell'ufficio urbanistica e lo Commissione Edilizia l'inesistenza, sull'area di proprietà e di resede di fabbricato principale, di altre pertinenze non previste e disciplinate dal presente regolamento. La presenza della cantina con possibilità di accesso naturale esclude la costruzione di garages e viceversa.

contestuale alla richieste di autorizzazione edilizia per la costruzione ditale volume, dovrà essere richiesta autorizzazione edilizia per la eventuale demolizione di pertinenze esistenti.

Tale demolizione dovrà avvenire comunque prima del rilascio dell'autorizzazione edilizia alla costruzione del nuovo volume e dovrà risultare da idonea documentazione fotografica e sopralluogo dell'ufficio urbanistica. La superficie di tali volumi non dovrà eccedere i mq.20 ed avere un altezza in gronda non superiore a metri 2,30.

La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza massima del 33%.

Sono esclusi i materiali di tipo "prefabbricato" sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.

La nuova costruzione dovrà rispettare le distanze dai confini previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Dove possibile dovrà essere in aderenza al fabbricato principale e/o comunque collegata funzionalmente.

Tali volumi sono soggetti ad autorizzazione edilizia con esclusione delle zone soggette alla legge n.1497/1939 ;

per quest'ultime zone è necessaria la concessione edilizia.

Per i piani attuativi (167 - PIP - comparti - lottizzazioni) valgono le relative norme di attuazione.

ART. 41 - VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di 30 mc. per ogni edificio anche se composto da più entità residenziali o simili i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascen- sori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Nelle zone a destinazione produttiva (E - D - F -), L'Amministrazione Comunale su proposta dell'ufficio tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici stabilendo, altresì, la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Per gli edifici a destinazione artigianale – industriale, secondo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 41 del regolamento edilizio, si definiscono volumi tecnici tutti quegli interventi tesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto e il suo adeguamento tecnologico.

Tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non devono apportare particolare modifiche alle caratteristiche complessive, devono essere interne al perimetro dello stabilimento e non incidere in misura rilevante sulle strutture, così come suggerito dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°1918 del 06/11/1977.

I volumi

ART. 42 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

• Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G si attua a mezzo di intervento preventivo; è comprensiva delle aree per la urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso di attuazione.

La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

ART. 43 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

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

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla L.R. sulle zone agricole.

ART. 44 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta SC si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte. Le verande, le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,50 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare. Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

ART. 45- SUPERFICIE UTILE (SU)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc) così come definito dal D.M.1 0/5/1977.

Dal computo della superficie utile sono altresì esclusi:

i porticati pubblici e privati e le verande con le caratteristiche definite all'art. 40; le logge rientranti; i balconi;

le centrali termiche;

le cabine elettriche secondarie;

gli immondezzai;

i garages e le cantine con relative scale di accesso che non emergono rispetto al piano del terreno + di 70 cm misurati all'extradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

ART. 46 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

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

ART. 47- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (IF)

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi in ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art.43

$IF = V/SF$

ART. 48 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (II)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St. ART. 49- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

La massima superficie utile Su, espressa in mq. costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

ART. 50- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

La massima superficie utile Su, espressa in mq, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

ART. 51 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza di un edificio è individuata nel seguente modo:

1) nel caso di coperture a falda l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in metri lineari dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio del sottogronda ed il filo esterno della facciata e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede quando questo esista.

Nel caso di coperture particolari dove non è possibile calcolare l'altezza come detto, si prende la differenza di quota tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede, quando questo esista;

2) nel caso di coperture piane:

a) dall'extradosso del solaio di copertura (se praticabile) dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede quando que sto esiste;

b) dalla differenza tra l'extradosso del solaio d copertura (se praticabile) dell'ultimo piano e la quota più bassa del piano di campagna preesistente ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica.

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

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la quota della linea di gronda dovrà esser aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggior pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 33%.

Possono superare l'altezza massima solo i così detti volumi tecnici.

ART.52 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml.1,50; le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13/4/1968 n.69) e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ci sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, mt.5.00.

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada.

ART. 53 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza) minore e ml.1 .50 e le terrazze aperte su tre lati e l'edificio prospiciente. Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal DL 2/4/1968 n.144 in particolare si precisa:

1) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

2) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nel norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare;

3) è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggiandosi o il confinante realizzi un intervento edilizio;

4) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

5) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze inferiori a quelle indicate al punto 1) del presente articolo od alle disposizioni del DM 1444, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, o nelle zone omogenee di tipo "A" dove dovranno essere rispettate le norme previste dal Codice Civile;

6) sono ammesse distanze minori in caso di P.P. o P.L. convenzionati, ai sensi quanto disposto dall'ultimo comma dello art.9 del DM n. 1444/68.

7) la disposizione non si applica nei seguenti casi:

a) per sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore a mt. 10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenza);

b) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;

c) in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente e difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio sostitutivo della demolizione;

d) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

e) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);

f) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.)

g) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

h) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

i) ai volumi tecnici;

l) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc;

m) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;

n) in presenza porte tamburate e/o di finestre lucifere, come definite dal 0.0.;

o) la distanza minima di mt. 10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà;

p) nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà;

q) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a mt. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

ART. 54 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

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

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

ART. 55 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa ed all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi di cui al presente regolamento.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/139.

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI (ART. 56 - 88)

ART. 56 - SALUBRITA' DEL TERRENO

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

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

ART.57 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolati mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 35 cm.; il vespaio deve avere un altezza minima di cm. 50.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta della intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm.20. Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

ART. 58 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 DM 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della legge n.30/4/76 n.373 e relativo regolamento di attuazione, e successive modifiche.

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

ART. 59- REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

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

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

- 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 e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- 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 nei 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 parte finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse od ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

ART. 60- REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

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

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non 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 antibagni;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali;

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

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

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

Per opere di ampliamento di finestre in edifici già esistenti dovrà essere rispettato il rapporto minimo di 1/8 come specificato al comma precedente.

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

ART. 61 - REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

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

Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'art.60 ai punti n.1, 2, 3, 4, 5,6, 7,.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aere pendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroasce accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli più di 3 piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione posto sulla copertura.

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml.2. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere ml. 2.40.

L'altezza media può essere ridotta:

1) a ml. 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione ziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno circolazione orizzontale e verticale;

2) a ml. 2.40 negli antigabinetti e dei disimpegni degli edifici con destinazione2 denziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti m di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non in contrasto con le norme che, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modi quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento dell'altezza dell'edificio.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del pavimento.

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

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

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al DM 5/7/1975.

In ogni caso la superficie utile minima degli alloggi non può essere inferiore a m esclusione di quelli esistenti.

ART. 62 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di im parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire lo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraverso urto accidentale.

La loro altezza non deve essere minore di 0.90 m.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutt tanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei socc I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un a numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o apribili.

ART. 63- REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITA' ED USO

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

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

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni

normali, esalazioni, fumi, vibrazioni. Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

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

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

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

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

I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

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

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

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

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

ART. 64- ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla legge n.13 del 19/1/89 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla legge n.118 del 30/03/71.

I progetti di cui al comma 1 dell'art. 1 della legge n.13 del 19/1/89, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla legge n.13189 ed DM LL.PP. 14/6/89 n.236.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

ART. 65- LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per l'allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali di igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

ART. 66- RIFORNIMENTO IDRICO

1) USI CIVILI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionati numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Tale Amministrazione la rilascia, previa gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito tra altri il parere della USL competente per territorio e dell'Ufficio tecnico comunale, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

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

2) USI INDUSTRIALI

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

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, dall'Amministrazione Provinciale cui è demandata dalla legge n.319/76 e il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il

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

ART. 67- MODALITA' E SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

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

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

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

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-4 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

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

Nelle zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi di acqua in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

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

ART. 68 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono una o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge n.690 del 8/10/76.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite agli artt. 12 e 13 della legge n.319 del 10/5/1976 ed agli artt. 15 e 16 della legge n. 650/179.

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

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

ART. 69 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

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

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

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verificano un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

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

ART. 70- IMPIANTI IGIENICI

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

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

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta. E' vietato l'accesso diretto alle latrine o bagni dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 3, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2,40 di media (vedi art.61 del presente Regolamento Edilizio). Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.60.

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

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di apertura verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro, minimo, di cm.12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto. Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquai, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata di acqua di portata non inferiore a litri 6/8, salvo l'adozione del lavaggio con velo di acqua continua per gli orinatoi. tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

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

ART. 71 - IMPIANTI DI AERAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici.

ART. 72- IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

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

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

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

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o, di reticella contro gli insetti. Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

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

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione od in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della USL e dall'ufficio tecnico comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno di volta impartite dall'ufficio competente della USL e dall'Ufficio Tecnico comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

ART. 73 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

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

Corrispondenza ad un abitante equivalente:

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

possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
- presentare una altezza del liquido mai inferiore a mt. 1.50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T" ad "H", od a "U" rovesciato, in gres, od altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm.20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rinforchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

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

ART. 74 - REQUISITI DEI LOCALI

Le norme che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni di quelle esistenti ai casi di restauro e risanamento conservativo ed a quelli di manutenzione straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell'edificio oggetto di previsione normativa. Nei casi di restauro e risanamento conservativo, e di manutenzione straordinaria, ove non sia possibile rispettare completamente le prescrizioni seguenti, il richiedente la concessione o l'autorizzazione, ne spiegherà per iscritto, in materia esauriente e chiara, i motivi per ottenere concessione e/o autorizzazione in deroga.

ART. 75 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

I locali vengono compresi in due categorie:

1) i locali abitativi od agibili;

2) i locali accessori o di servizio;

sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita o l'attività delle persone. Si individuano tre categorie di locali:

A) soggiorni; sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiore a mq.9; posti di cottura;

B) uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita, sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione; gabinetti medici; banche; istituti di credito;

O) laboratori tecnico-scientifico; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

Sono locali accessori o di servizio quelli la cui permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Si individuano tre categorie di locali:

D) servizi igienici e bagni;

E) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse rientranti nella categoria O, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricoli; locali diversi dalle categorie D e E e riconducibili nella categoria F;

F) ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.

G)

ART. 76 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI

I locali di categoria A non possono misurare meno di:

mq 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;

mq 9 se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

I locali di categoria B non possono misurare meno di mq. 14.

Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria O sono stabilite in mq.20 al netto dei vani accessori e con altezza minima di mt.3,00.

L'altezza minima dei locali di categoria A e B è di m. 2,70; quella dei locali di categoria D-EF-, è di m. 2,40.

ART. 77- CARATTERISTICHE DELLE CUCINE

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm. quadrato di sezione o di altro sistema di aereazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 2.00; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, ed aperte direttamente su detti locali senza infisso.

Le zone di cotture devono comunicare con un vano di almeno 14 mq. tramite ampia comunicazione.

ART. 78- CARATTERISTICHE DEI BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso WC ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,60.

Dovrà essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria o di adeguato impianto di aspirazione meccanico.

Non è ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina.

ART. 79 - CARATTERISTICHE DELLE SCALE

Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del DM 14/1/89 n. 236 e le norme antincendio.

La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari deve essere rispondente alle norme vigenti.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

ART. 80- CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. E

I locali di cui all'art.75, categoria E, possono ricevere luce ed aria all'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole, sempreché conformi alle disposizioni della L.R. n.10 del 19/2/1979.

ART. 81 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. F

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a i m. ed altezza non inferiore a m. 2,40. I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce ed aria diretta, purché rispettanti le norme antinfortunistiche.

ART. 82 - PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

E' consentita la costruzione di vani interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di mt.0.70 (misurata da piano di campagna all'extradosso del 1° solaio di calpestio), destinati a locali accessori e/o di servizio.

L'altezza utile interne di detti locali dovrà essere compresa tra mt. 2.00 e mt. 2,40.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprensivo anche le parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

In presenza di terreni in declivio e quando particolari condizioni tecniche e/o ambientali impediscono la realizzazione delle cantine con le modalità di cui sopra, è ammessa la costruzione di locali completamente interrati, cioè al di sotto del piano di campagna, ed in adiacenza al fabbricato; la superficie non dovrà essere superiore di 70% di quelle consentita e l'accesso dovrà avvenire direttamente dall'interno del fabbricato principale.

Con particolari soluzioni tecniche è ammessa anche l'apertura di porte e/o finestre su un lato delle cantine e limitatamente alle parti comprese sotto il fabbricato principale.

ART. 83- SOTTOTETTI

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2,70 con altezza libera in corrispondenza della imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a ml. 2.00.

In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria F.

ART. 84 - CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni. Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9 con lato minimo di ml. 3.

Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 85 - PIANO TERRA DEGLI EDIFICI

Il piano terra degli edifici, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche in cotto od in cemento. Anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato, il pavimento dovrà essere sopraelevato di un minimo di cm. 35 rispetto al piano di riferimento come definito dall'art. 51. Se il piano terra è destinato ad ospitare locali di categoria C, sarà sufficiente un vespaio di ciottoli dello spessore minimo di cm. 25.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio.

ART. 86 - LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla legge n.118 del 30/3/71 e dal DPR 24/4/78 n. 384, sono:

1) gli edifici di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;

- 2) gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) la ristrutturazione degli edifici di cui ai punti 1 e 2 anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- 4) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

ART. 87- REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'USO DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I requisiti edilizi ed impiantistici sono quelli indicati dalle prescrizioni tecniche di cui al DM LL.PP. 14/6/89 n.236, in attuazione del disposto dell'art. 1 della legge 9/11/89 n.13.

ART. 88- SERVIZI IGIENICI PUBBLICI

Nei centri abitati, e specialmente in quelli di frequenza turistica, devono essere previsti gruppi di servizi igienici, accessibili ai portatori di handicap.

E' preferibile l'ubicazione di tali servizi in aree di verde pubblico, convenientemente schermati con essenze arboree ed arbustive.

Saranno previsti almeno due gruppi nei centri abitati maggiori ed almeno uno di quelli minori. Ogni gruppo di servizi conterrà un WC ed un lavabo per ogni sesso, salvo sistemi unisex.

I servizi igienici, oltre che in sistemi costruttivi tradizionali, possono essere realizzati con prefabbricati.

Dovranno inoltre essere previste fontanelle pubbliche nei luoghi di maggiore presenza pubblica: piazze, giardini, ecc.

Il comune può richiedere l'impianto di fontanelle e servizi igienici nei piani attuativi di iniziativa privata: lottizzazioni o piani attuativi di recupero.

TITOLO VI PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA (ART. 89-106)

ART. 89- PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE E LA SICUREZZA - DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato nei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco dovrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc).

2 - ALLINEAMENTI

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il Sindaco potrà consentire od imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

3 - ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm. 5;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo, non possono superare i 12 cm. di sporgenza,
- c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 2.50, misurata dal piano del marciapiede, o di m.4.50 sul piano stradale.
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di m. 3.00 dal piano del marciapiede ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm.60 dal bordo del marciapiede.

L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno od all'intradosso della soletta in assenza di mensole.

La sporgenza dei balconi non potrà superare i m. 1.50.

Nelle strade di larghezza inferiore a mt. 8 è vietata la costruzione di balconi aggettanti;

- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti ad una distanza non inferiore a 0,75 m. dal confine con i terzi.

f) le pensiline non sono consentite nelle strade di larghezza inferiore a m.8. Per le strade di larghezza compresa tra i m.8 ed i m. 15, la massima sporgenza delle pensiline ammessa sarà di m. 1,50; per le strade di larghezza superiore a m. 15 la sporgenza potrà essere di m.2, salvo il caso di esistenza o di previsione a breve scadenza del marciapiede sopraelevato, nel caso la sporgenza potrà raggiungere i m. 2.50. In tutti i casi il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno cm.60 dal bordo esterno del marciapiede.

L'altezza delle pensiline dal suolo non può essere inferiore a m. 3.00 ove esista il marciapiede sopraelevato. Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno. Sono sottratte ai limiti di altezza di cui alla presente lettera f) le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa ove manchi il marciapiede.

g) le verande ed i bow-window non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a m.8.

Nelle strade di larghezza superiori a m. 10 l'altezza e la sporgenza di dette strutture, dovranno osservare le prescrizioni cui alla lettera f) che precede;

h) per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico ed architettonico il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

ART.90 - INGRESSI CARRAI

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 5 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 91 - INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

1 - LINEE AEREE

La realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

2 – CONDUITTURE

Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

Dovranno, inoltre, essere evitate alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature.

Particolari accorgimenti atti a evitare conseguenti movimenti franosi dei suoli instabili ed al limite della stabilità dovranno essere precisati nel progetto e posti in atto nell'esecuzione delle condutture interessate.

Gli scavi per le opere di cui al primo comma del presente punto 2 debbono comunque rispettare il presente regolamento.

3-STRADE

Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo, e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) debbono essere rigorosamente mantenuti.

L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

Le eventuali modifiche od altri interventi dovranno rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e

comunque non dovranno creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

4- STRADE INTERPODERALI E DI ACCESSO ALLA RESIDENZA

E' ammessa, nelle zone in cui il P.R.G. non le vieta espressamente, la costruzione di strade private di accesso alla residenza, di strade private con carattere interpodereale e/o podereale, per il collegamento delle proprietà fra loro al fine di potenziare lo sviluppo agricolo. Le suddette strade saranno realizzate alle seguenti condizioni:

- 1) le strade interpodereali, podereali, non dovranno essere realizzate per scopi diversi da quelli in premessa;
- 2) dovranno essere realizzate tutte quelle opere che siano necessarie al fine di assicurare la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
- 3) il progetto esecutivo dell'opera, comprendente estratto catastale, con l'elenco delle ditte proprietarie, planimetria quotata, profilo longitudinale, sezione, opere di arte e relazione tecnica e relazione geologica e geotecnica, dovrà essere corredato da atto di impegno dal quale risulti:
 - a) l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scolari per le acque meteoriche, alla fognatura ed a segnaletiche che evidenzino la destinazione e l'uso della strada.
 - b) l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dal traffico;
 - c) l'esonero per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas e fognanti;
 - d) l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifestata ragione di pubblica utilità.
- 4) tutte le opere inerenti al tracciato stradale non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce.

L'amministrazione fatte salve particolari disposizioni che potranno essere date caso per caso, potrà prescrivere particolari accorgimenti, quali alberature, materiali di costruzione e di finitura, o simili, al fine di raggiungere un miglior inserimento di varie opere stradali nel contesto paesaggistico circostante;

5) l'Amministrazione Comunale predisporrà annualmente un programma di viabilità sulla base delle richieste preventive presentate da parte di privati e che dovranno essere corredate da quanto previsto al precedente punto 3) e sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

6) La larghezza di tali strade resta stabilita da una minima di ml. 2.50 ad una massima di ml. 4.00.

Si potrà derogare a tali prescrizioni solo per manifeste ragioni tecniche. Restano fatte salve le disposizioni di legge in materia, emanate da altri organi. Interventi su viabilità esistenti dovranno comunque rispettare le previsioni di cui ai punti 2,3,4.

ART. 92 - TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI

Ni tempi e con le modalità che verranno stabilite da apposite ordinanze del Sindaco, nelle fasce di tutela fluviale lungo i corsi d'acqua sono vietati gli usi dei mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi d'acqua.

Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, rustici ed abitazioni qualora non siano altrimenti raggiungibili e, infine, i mezzi per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, protezione civile e soccorso ed di assistenza veterinaria e sanitaria.

Nelle fasce comprese entro dieci metri lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi, nelle zone inedificate, della vegetazione spontanea e la costruzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo; sono vietati inoltre i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, nonché opere di permeabilizzazione del suolo.

Eventuali deroghe saranno autorizzate dal Sindaco, previa istruttoria degli uffici tecnici comunali.

Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua ricomprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere preferenzialmente interrato o trasversali rispetto al corso d'acqua.

E' vietato tombare corsi di acqua e fosse di scolo ad eccezione del tratto necessario per l'accesso all'immobile e per progetti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 93 - SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto. In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

ART. 94- CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, ECC.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini od in cisterne.

E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Le acque defluenti da verande, bow-window e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatoi.

I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, dovranno avere copertura spiovente all'interno.

ART. 95- APERTURE DEL SOTTERRANEI VERSO STRADA

Le aperture dei sotterranei verso strada dovranno in generale essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, pure dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte ed a perfetto livello dei pavimenti.

Le aperture a griglia poste in piano non potranno sporgere più di cm. 30 dal filo del muro o dal filo dei pilastri o delle colonne.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

I fori delle lastre orizzontali di pietra non dovranno avere un diametro maggiore di cm. 4, se circolari, ed una larghezza maggiore di cm.3 se di altra forma.

I fori e le fessure nelle lastre metalliche e nelle inferriate poste in piano non dovranno avere diametro o larghezza maggiore di cm. 2; le sbarre dovranno essere disposte in senso parallelo all'asse del portico o della strada, salvo le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana per le inferriate movibili occasionalmente.

ART. 96- CHIOSCHI ED ELEMENTI DI ARREDO

Nell'ambito della zona A (centri storici) è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc.

Le attività esistenti in chioschi dovranno essere progressivamente trasferite all'interno degli edifici esistenti.

Fanno eccezione gli insediamenti di mercatini rionali od altre aree appositamente individuate dal "Piano dell'arredo urbano", nonché la sostituzione dei manufatti conseguenti a trasferimento dei chioschi (senza alcun aumento di dimensione) previsti dal piano per la localizzazione dei punti di vendita di giornali e riviste.

E' vietato porre nelle vicinanze degli edifici "classificati" elementi ingombranti che ne alterino

l'apprezzamento, quali cassonetti (immondizie, vetro, ecc), alberi o verde di alto fusto collocati in contenitori, insegne pubblicitarie, cabine telefoniche, ecc.

ART. 97 - ILLUMINAZIONE DI STRADE PORTICI E PASSAGGI PRIVATI

Le strade, i portici i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune o seguendo le indicazioni del piano di settore, se esistente.

A richiesta dei privati proprietari il Sindaco potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal comune.

ART. 98- ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni; è prescritta, inoltre, la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

ART. 99- MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE TENDE, SERRANDE, ECC.

Fatta salva l'osservanza delle norme del "Regolamento comunale" che dovrà disciplinare anche il tipo, le caratteristiche e dimensioni su suolo pubblico o di uso pubblico, della collocazione delle insegne di

esercizio, pubblicitarie e della cartellonistica, le insegne, i cartelli, le lampade e lampioni, le tende, i rivestimenti decorativi a contorno delle aperture dei negozi, le mostre-vetrine e le serrande dei negozi stessi, le relative diciture, le mostrine a muro, i quadri e le tabelle di pubblicità, gli oggetti che a scopo pubblicitario ed a qualsiasi altro scopo si intenda apporre alle fronti o sotto i portici dei fabbricati, dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare in armonia con le linee architettoniche e con le tinte e decorazioni dei fronti e dei portici medesimi.

In attesa di apposito censimento e relativo piano di settore, le vetrine, le insegne, i negozi ed esercizi commerciali realizzati entro il 1939 sono vincolati alla conservazione od al ripristino. Per l'installazione di mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, ecc., sono da osservare le seguenti norme:

INSEGNE

E' consentita l'installazione di insegne purché insistano totalmente su area privata. Tali insegne dovranno rispettare la dimensione massima di mq. 1.00

Per le zone classificate A valgono le seguenti prescrizioni:

- **Le insegne dovranno rispettare la dimensione massima di mq. 1 e dovranno essere realizzate con materiali e colori che garantiscano un livello sufficiente di integrazioni ambientale, valutati dalla Commissione Edilizia .**
- **Le insegne luminose dei negozi e uffici dovranno essere contenute all'interno del vano ingresso della vetrina.**
- **E' vietata l'installazione di insegne di tipo a bandiera e luminose.**

(modificata con delibera C.C. n. 34 del 24 aprile 1996)

MOSTRE A MURO

La sporgenza delle mostre a muro non deve mai essere maggiore di cm. 12, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate, la loro dimensione non potrà superare i mq. 2.00 e la loro installazione non sarà consentita quando ostino motivo estetico, di circolazione. Entro 5 anni dalla data di approvazione del presente Regolamento le insegne e le mostre a muro esistenti e non conformi alle caratteristiche sopraindicate, dovranno essere sostituite a cura e spese del concessionario.

Dopo formale diffida, in caso di inadempienza provvederà l'amministrazione con recupero delle spese nei termini di legge.

Per le zone classificate A è consentita l'installazione di mostre a muro di dimensione massima di mq. 0,70 e dovranno essere realizzate con materiale e colori che garantiscano un livello sufficiente di integrazioni ambientale valutati dalla Commissione Edilizia.

Per le altre zone del territorio valgono le seguenti prescrizioni:

- **La sporgenza delle mostre a muro non deve mai essere maggiore di cm. 12, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate.**
- **La loro dimensione non potrà superiore i mq.2.**

Entro cinque anni dalla data di approvazione del presente Regolamento le insegne e le mostre a muro esistenti e non conformi alle caratteristiche sopra indicate, dovranno essere sostituite a cura e spese del concessionario.

Dopo formale diffida, in caso di inadempienza provvederà l'amministrazione con recupero delle spese nei termini di legge. (modificata con delibera C.C. n. 34 del 24 aprile 1996)

TENDE E TENDONI

a) i tendoni nelle arcate dei portici, di regola, dovranno essere collocati sulla linea esterna del fusto delle colonne o dei pilastri, dovranno avere in mezzo un taglio verticale e dovranno essere posti all'altezza di almeno m. 2.20 dal suolo. In corrispondenza di passaggi obbligati i tendoni dovranno avere il bordo inferiore all'altezza di almeno m. 2.20 dal piano del pavimento.

I tendoni non sono ammessi nelle arcate di testa.

b) nelle strade e piazze senza portico e senza marciapiede sopra elevato i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a m.5.

Nelle strade di larghezza compresa tra m.5 e m.8 la sporgenza massima potrà essere di m. 0.75; se la strada è larga più di m. 8 la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non potrà superare i m. 1.50. I tendoni sporgenti dal muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4.50 m.

C) nelle strade e piazze con marciapiede sopraelevato i tendoni potranno sporgere dal muro fino a cm. 60 dal filo esterno del marciapiede ed avere un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

tendoni dovranno essere costituiti in modo da potersi alzare ed abbassare mediante appositi congegni, con intelaiature mobili che non portino deturpamento all'edificio e con materiali e tinte appropriate e dovranno essere mantenuti costantemente in buono stato.

Entro cinque anni dalla data di approvazione del presente regolamento, le tende esistenti e non conformi alle caratteristiche sopra indicate, dovranno essere sostituite a cura e spese del Concessionario.

Dopo formale diffida in caso di inadempienza, provvederà l'Amministrazione con recupero delle spese nei termini di legge.

SERRANDE A ROTOLO E CANCELLI ESTENSIBILI

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo dal muro, all'infuori di quella determinata dal coprirotolo, che in ogni caso non dovrà sporgere i cm. 12.

ART. 100 - APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b) cartelli per segnalazioni stradali
- C) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e telegrafi, Monopoli di Stato, Telefoni, ecc;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista.

Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che dovranno prescrivere entro 60 gg. i provvedimenti del caso.

ART. 101 - PRESCRIZIONI PER GLI ENTI ED I PRIVATI UTENTI DEL SUOLO PUBBLICO OD ESERCENTI IL DIRITTO DI APPLICAZIONE DI CONDUTTURE SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo pubblico, nel richiedere il permesso del Comune dovranno dimostrare che l'opera non viene a provocare pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti od all'aspetto ambientale delle vie e delle piazze interessate.

Analogamente dovrà essere provveduto nel caso di condotte aeree.

Il sindaco potrà richiedere la posa in opera di condutture nel sottosuolo anziché aeree.

Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e delle opere manomesse.

ART. 102- RECINZIONI

Tutte le aree private di pertinenza di fabbricati, ma anche se non edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate.

Il disegno delle recinzioni dovrà essere improntato a criteri di decoro e preferibilmente sarà conforme alla caratteristiche del circostante contesto urbano.

Le superfici tra la recinzione ed i fabbricati saranno di norma sistemate a verde con essenza arboree ed arbustive.

Per le zone agricole sono ammesse recinzioni con essenze arboree tipiche dei luoghi e con rete metallica.

Per le altre zone, nel rispetto del P.R. .G., le recinzioni dei fabbricati con le relative resedi non potranno superare:

fronte strada e lateralmente fino all'allineamento del fabbricato cm.0.90;

per la restante parte, l'altezza di mt. 1,50.

Nelle nuove o nelle sostituzioni delle recinzioni fronte strada dovrà essere previsto apposito spazio per il contenimento del cassonetto per la raccolta dei rifiuti, ove lo stesso sia già collocato.

Recinzioni e muri di sostegno dovranno essere realizzati in materiale tradizionale ed è comunque, sempre, da escludere il cemento armato a vista.

ART. 103 - INTONACI E TINTEGGIATURE

Per la tinteggiatura di edifici non vincolati deve essere sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti la campionatura dei colori.

Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in diverse proprietà: L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi per le parti.

Per edifici classificati tipologicamente e comunque anteriori al 1939 il rifacimento degli intonaci va eseguito con malte di calce (con percentuale di cemento non superiori al 10%). L'applicazione delle nuove tinteggiature sugli intonaci asciutti, dopo l'approvazione dei colori, va effettuata in condizioni atmosferiche accettabili (temperatura superiore agli 8°C. ed umidità relativa inferiore al 60-65%).

Si consigliano pitture a calce od ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Sono vietate per detti edifici le tinteggiature plastiche al quarzo, le tinteggiature con resine capolimere o resine acriliche in percentuali superiori al 5%.

ART. 104 - PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LASALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE

1 - Le alberature aventi diametro del tronco superiore a m. 0.20 rilevato a m.1 dal colletto devono essere rigorosamente conservate.

2- L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, mediante apposito nulla osta comunale.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G.

3- L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fuso comporta le sanzioni previste dall'art. 196 de TU 1934 della legge comunale e provinciale.

E' possibile il pagamento immediato della somma dovuta, determinata con delibera di Giunta, nelle mani dell'agente verbalizzante o nel termine massimo di 60 gg. dall'avvenuta contestazione.

Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte.

Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie ed alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

4- Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Sindaco, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a m. 4-4.50 di altezza e cm 6-8 di diametro rilevato a mt. i dal colletto.

L'inottemperanza a tale ordinanza comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione, ai sensi dell'art.106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale, obblazionabile nei modi di cui al precedente punto 3.

5- gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che, a giudizio del Sindaco, rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche qualora i predetti parchi e giardini siano stati censiti dai competenti comunali in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, o comunque siano ricompresi nei centri storici così come delimitati dal P.R.G. vigente.

6- In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.

7- Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, SIP, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

8- E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.

9_ E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

10- Nelle aree di pertinenza delle alberature è, inoltre, vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a m.0.20.

11 - Negli interventi edilizi nei locali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal P.R.G.; gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.

In particolare, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto di attuazione degli interventi edilizi ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie del lotto non coperta.

La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali.

Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a m. 3,00-3,50 e devono avere, a m. i dal colletto, diametro non inferiore a cm. 6. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.

I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.

Il Sindaco, sentita la commissione consultiva Edilizia, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

L'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco - rilevato a m. i dal colletto - non superiore a cm. 20.

L'autorizzazione di cui sopra, deve essere preventivamente acquisita ed allegata agli elaborati di un progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, (strade ed opere nel sottosuolo comprese), nel caso si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

12- Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definiscono le "aree di pertinenza delle alberature di alto fusto esistenti".

Per area di pertinenza delle alberature esistenti si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:

per piante con diametro da m.0,21 a m.0,50: m. 05,00 di raggio m.0,51 a m.0,60: m. 06,00 m.0,61 a m.0,70: m. 07,00 m.0,71 a m.0,80: m. 08,00 m.0,81 a m.0,90: m. 09,00 m.0,91 a m.1,00: m. 10,00 superiore a m.1,00: m. 10,00

Tali aree di pertinenza ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G. vigente e definiti dal presente regolamento edilizio, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Gli edifici esistenti o le porzioni di essi ricadenti all'interno o parzialmente all'interno delle aree di pertinenza delle alberature esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche ed altimetriche), sia entro che fuori terra.

Nessuna limitazione è comunque prevista per la messa a dimora di nuove alberature.

In casi eccezionali, e sempre che siano ritenuti validi i motivi della richiesta, il Sindaco potrà, sentita la Commissione Consultiva Edilizia autorizzare alternativamente la osservanza di distanze inferiori a quelle prescritte dal presente articolo quando venga garantita comunque la salvaguardia dell'apparato radicale, oppure il trapianto delle alberature qualora - verificato ogni elemento e in particolare, un dettagliato progetto di intervento redatto da un tecnico qualificato - vi siano buone garanzie di successo dell'operazione di trapianto.

ART. 105 - DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

- Il comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura ed a spese del proprietario o dell'Amministratore del Condominio.

2- Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m., in posizione ben visibile.

3- Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4- Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Sindaco;

Altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio toponomastica del Comune.

5- In caso di demolizione di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'ufficio toponomastica.

6- Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza di uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

NUMERAZIONE INTERNA

1. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
- 2- L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo progetto licenziato, che, oltre ad individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

MODULISTICA

Le richieste di attribuzione del numero civico e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.

TARGHE COLLOCATE SUI FABBRICATI

In caso di demolizione, di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico (targhe in ceramica o smaltate), il proprietario è tenuto nel primo caso a restituirle ed a ricollocarle esattamente sulla precedente posizione; negli altri casi soluzioni diverse saranno concordate od autorizzate dai Sindaco (Ufficio toponomastico).

E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

ART. 106 - 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 storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; sono altresì obbligati ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti conseguenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre.

TITOLO VII CONDUZIONE DEI LAVORI ABITABILITA', AGIBILITA' (ART. 107-120)

ART. 107 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art.33 della legge n.1150/42 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'Ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

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

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio tecnico e firmato dal titolare

della concessione e rappresentante dell'Ufficio comunale : una copia deve rimanere in cantiere.

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

ART. 108 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al DPR n. 164/56, le norme riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al DPR n. 547/55.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere 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 diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse),

dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

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

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

- estremi atto autorizzativo (concessione od autorizzazione od art. 26/47);
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della C.E. o autorizzazione a ART. 26/47;
- del nome del progettista e del committente;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

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

- A) La concessione edilizia, o autorizzazione, o art. 26/47, firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- B) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/76, DPR 1052/77 e successive modifiche);
- E) il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti.
- F) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

ART. 109 – SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

ART. 110- CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli enti stessi entro 15 giorni successivi.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

ART. 111 - RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di autorizzazioni o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e da evitare la formazione di ristagni di acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto aleva del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno e risultare non trasparenti. All'interno del centro storico, per interventi che riguardino interi edifici, contestualmente al progetto per l'ottenimento della concessione edilizia o di manutenzione delle facciate, deve essere presentato uno stralcio della recinzione tipo di cantiere che si intende realizzare, con indicazioni di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare un'immagine decorosa nell'ambiente per tutto il periodo dei lavori. Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione Edilizia ha obbligo di presentare, almeno 15 gg. prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

ART.112 - STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

ART. 113- OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O SOPRAELEVAZIONE DELLE COSTRUZIONI

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro.

In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

ART. 114- TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO

L'assunzione dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio comunale competente, devono essere rimborsate a cura del titolare suddetto entro 15 gg. dall'invito di pagamento; in difetto l'amministrazione comunale procederà in via forzata.

ART. 115- OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale. Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico. La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

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

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi; può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

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

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

ART. 116- VISITE DI CONTROLLO

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per: l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);

l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio tecnico comunale, al medico della USL, agli ispettori di lavoro, al personale della P.M., ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono in quanto ammissibili per le autorizzazioni.

ART. 117 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quanto è stato messo a punto il cantiere, sono stati avviati i lavori di sterro e di fondazione.

La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).

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

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione comunale, in merito alla conformità dell'edificio, alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione dei lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla-osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

ART. 118-COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge n.1086/71 devono essere sottoposte a collaudo statico.

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

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della legge n.373/76 e n. 46/90 e successive modifiche.

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

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

ART. 119- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' OD ABITABILITA'

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente senza autorizzazione di abitabilità o agibilità, rilasciata dal Sindaco sentito il parere della USL, per la conformità della normativa igienico-sanitaria e visti tutti i collaudi del caso.

Detta autorizzazione è, altresì, necessaria per la rioccupazione dei locali degli edifici esistenti che siano stato oggetto di interventi edilizi del tipo:

svuotamento interno totale o parziale con la modifica al numero dei solai od accrescimento dei piani;

realizzazione di vani abitabili od agibili in piani seminterrati o sottotetti;

variazione di destinazione d'uso.

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione della esclusione di abitabilità o agibilità.

Per gli interventi di cui all'Art.9 lettere B e D ai sensi dell'art. 220 del TU. delle Leggi Sanitarie,

l'autorizzazione di abitabilità od agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento.

Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio della autorizzazione o concessione.

ART. 120 - DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO

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

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

generalità e firma del titolare della concessione;

estremi della concessione suddetta;

esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;

copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.

La visita viene effettuata da un'apposita Commissione composta da:

un rappresentante della USL;

il capo dell'Ufficio tecnico comunale od altro funzionario nominato dal Sindaco;

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

La commissione verifica la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.

Con l'ausilio dei competenti servizi della USL verrà anche verificata l'osservanza delle norme sull'igiene e sicurezza del lavoro.

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

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non siano trascorsi al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione. La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

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

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

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

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

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge n.47 del 28/2/85.

Il certificato di abitabilità od agibilità relativo ad una concessione edilizia potrà essere rilasciato anche per singole unità immobiliari.

TITOLO VIII DIRITTO DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI (ART. 121 - 127)

ART. 121 - DIRITTI DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni (asseverazioni) viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) della concessione, autorizzazione, asseverazione edilizia o nulla-osta edilizio e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco con propria ordinanza.

In ogni altro caso gli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca.

ART. 122 - DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'eventuale rifiuto deve constare da atto scritto e potrà essere opposto solamente all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendano riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica. L'esibizione ed il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco, qualora siano richiesti con l'esplicitazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente articolo.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione, da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato, dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesta di cui al 1° comma, qualora effettuata senza la specificazione degli elementi identificativi, saranno effettuate le necessarie ricerche e si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che il Sindaco potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

ART. 123 - DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera della Giunta comunale, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

ART. 124 - INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, di integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

ART. 125 – SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.

ART. 126 - USO DI FAC – SIMILI

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.

ART. 127 – DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento ed a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei casi limiti consentiti dall'osservanza dell'art.3 della legge 21/12/1955 n.1357 e comunque nel rispetto degli standards per quanto riguarda la dotazione di verde e parcheggi di cui all'art.5 del D.M. n.1444/68 e della legge n.122/89.

TITOLO IX NORME TRANSITORIE E FINALI

(ART.128-129)

ART. 128 - NORME TRANSITORIE

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore.

Detti progetti rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina vigente.

ART. 129 - NORME FINALI

Il presente regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di approvazione, verrà depositato nella segreteria comunale per giorni 30(trenta) consecutivi per una libera visione al pubblico.

Il presente regolamento entrerà in vigore il primo giorno del mese successivo a quello in cui sarà pervenuta al Comune la comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione Toscana.

Adottato con delibera consiglio comunale n. 37 dei 14/3/94. Modificato a seguito dell'approvazione da parte della G.R.T. con delibera n. 6244 dei 27 giugno 1994. In vigore dal 1 agosto 1994
Riproduzione vietata