

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera del C.C. n. 23 del 20 marzo 2002

COMUNE DI CAMAIORE
Settore Pianificazione Territoriale

Marzo 2002

INDICE

<u>OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</u>	6
<u>PERMESSI E TITOLI ABILITATIVI</u>	6
<u>I DISPOSIZIONI GENERALI</u>	6
<u>ART. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u>	6
<u>ART. 2 OPERE PUBBLICHE COMUNALI</u>	6
<u>ART. 3 INTERVENTI URGENTI</u>	6
<u>II CONCESSIONE EDILIZIA</u>	7
<u>ART. 4 INTERVENTI SUBORDINATI A CONCESSIONE EDILIZIA</u>	7
<u>ART. 5 CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA</u>	7
<u>ART. 6 PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA</u>	8
<u>ART. 7 ESAME E RILASCIO DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA</u>	8
<u>ART. 8 COMUNICAZIONE DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA</u>	8
<u>ART. 9 DINIEGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA</u>	9
<u>ART. 10 DECADENZA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA</u>	9
<u>ART. 11 VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA</u>	9
<u>ART. 12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA</u> <u>ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 37 DELLA L.R. 52/99 E</u> <u>DELL'ART. 13 DELLA L. 47/85</u>	10
<u>ART. 13 CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA</u>	10
<u>III ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</u> <u>E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</u>	10
<u>ART. 14 INTERVENTI SUBORDINATI AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ</u>	10
<u>ART. 15 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PRESENTAZIONE, ESECUZIONE E</u> <u>ULTIMAZIONE LAVORI</u>	11
<u>ART. 16 VARIANTI</u>	11
<u>ART. 17 ESAME DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</u>	12
<u>ART. 18 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</u>	12
<u>DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE</u>	13
<u>I GLOSSARIO</u>	13
<u>ART. 19 DEFINIZIONE DEI TERMINI TECNICI E AMMINISTRATIVI</u>	13
<u>II DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE</u>	18
<u>ART. 20 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST=MQ)</u>	18
<u>ART. 21 SUPERFICIE FONDIARIA (SF=MQ)</u>	19
<u>ART. 22 SUPERFICIE UTILE (SU= MQ)</u>	19
<u>ART. 23 SUPERFICIE COPERTA (SC= MQ)</u>	19
<u>ART. 24 ALTEZZA degli edifici (H=ML)</u>	19
<u>ART. 25 ALTEZZA DEI LOCALI (H= MT)</u>	20
<u>ART. 26 VOLUME (V= MC)</u>	20
<u>ART. 27 VOLUMI TECNICI (VT=MC)</u>	21

<u>ART. 28 SUPERFICIE LORDA</u>	22
<u>ART. 29 SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.CO)</u>	22
<u>ART. 30 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF=MC/MQ)</u>	22
<u>ART. 31 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (RC)</u>	22
<u>ART. 32 DISTANZA DALLE STRADE</u>	23
<u>ART. 33 DISTANZA DAI CONFINI</u>	23
<u>ART. 34 DISTANZA TRA FABBRICATI</u>	23
<u>ART. 35 TOLLERANZE COSTRUTTIVE</u>	25
<u>III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</u>	25
<u>ART. 36 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u>	25
<u>ART. 37 MANUTENZIONE ORDINARIA</u>	25
<u>ART. 38 MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u>	25
<u>ART. 39 RESTAURO <i>E RISANAMENTO CONSERVATIVO</i></u>	26
<u>ART. 40 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</u>	27
<u>ART. 41 ADDIZIONI E AMPLIAMENTI</u>	28
<u>ART. 42 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELLE ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE</u>	28
<u>ART. 43 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</u>	29
<u>ART. 44 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</u>	29
<u>ART. 45 OPERE NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 E</u> <u>724/94</u>	30
<u>ART. 46 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE</u>	30
<u>ART. 47 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO</u>	30
<u>ART. 48 OPERE E PARCHEGGI DI PERTINENZA DEI FABBRICATI</u>	30
<u>ART. 49 OPERE DI REINTERRO E DI SCAVO</u>	31
<u>ART. 50 POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE</u>	31
<u>ART. 51 DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE</u>	31
<u>ART. 52 MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI</u>	31
<u>ART. 53 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</u>	32
<u>IV REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI</u>	32
<u>ART. 54 SALUBRITA' DEL TERRENO</u>	32
<u>ART. 55 MATERIALI DA COSTRUZIONE</u>	32
<u>ART. 56 IMPERMEABILITA' E SECCHENZA DEGLI EDIFICI</u>	33
<u>ART. 57 ENERGIA ELETTRICA E IMPIANTI ELETTRICI DEGLI EDIFICI</u>	33
<u>ART. 58 RIFORNIMENTO IDRICO DEGLI EDIFICI</u>	33
<u>ART. 59 ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI</u>	33
<u>ART. 60 ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI</u>	33
<u>ART. 61 PREVENZIONE INCENDI</u>	34
<u>ART. 62 SOTTOTETTI</u>	34
<u>ART. 63 POZZI DI LUCE, CHIOSTRINE E CAVEDI</u>	34
<u>ART. 64 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE</u>	34
<u>ART. 65 LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI</u>	35
<u>ART. 66 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI</u>	35
<u>ART. 67 AREAZIONE DEI LOCALI</u>	35
<u>ART. 68 ALTEZZA DEI LOCALI</u>	36
<u>ART. 69 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI</u>	36
<u>ART. 70 CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO</u>	37
<u>ART. 71 LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI</u>	37
<u>ART. 72 REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO</u>	38
<u>ART. 73 REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA</u>	38
<u>ART. 74 REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO</u>	39

<u>ART. 75 DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE</u>	39
<u>ART. 76 RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI</u>	40
<u>ART. 77 RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE</u>	40
<u>ART. 78 FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF</u>	41
<u>ART. 79 FOSSE BIOLOGICHE</u>	41
<u>ART. 80 DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE</u>	43
<u>ART. 81 RECAPITO AL SUOLO DEI LIQUAMI CHIARIFICATI</u>	43
<u>ART. 82 FITODEPURAZIONE</u>	44
<u>NORME GENERALI SULL'EDILIZIA</u>	46
<u>ART. 83 NORME DI CARATTERE GENERALE</u>	46
<u>I INTERVENTI IN AREE URBANE STORICHE</u>	46
<u>ART. 84 EDIFICI ESISTENTI</u>	46
<u>ART. 85 NUOVI EDIFICI</u>	46
<u>II INTERVENTI IN AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE...</u>	47
<u>ART. 86 NUOVA EDIFICAZIONE</u>	47
<u>ART. 87 AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI</u>	48
<u>III INTERVENTI IN AREE DI NUOVO IMPIANTO</u>	48
<u>ART. 88 INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI</u>	48
<u>IV INTERVENTI IN AREA AGRICOLA</u>	50
<u>ART. 90 INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI</u>	50
<u>V COMPONENTI DEGLI EDIFICI</u>	51
<u>ART. 91 STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</u>	51
<u>ART. 92 STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI E DI COPERTURA</u>	51
<u>ART. 93 MANTI DI COPERTURA</u>	52
<u>ART. 94 ALTANE, LUCERNARI E VOLUMI TECNICI</u>	52
<u>ART. 95 COMIGNOLI, SFIATI E CANNE FUMARIE</u>	53
<u>ART. 96 AGGETTI DI GRONDA</u>	53
<u>ART. 97 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI</u>	53
<u>ART. 98 SCALE</u>	54
<u>ART. 99 ORIZZONTAMENTI DI FACCIATA</u>	54
<u>ART. 100 BASAMENTI</u>	54
<u>ART. 101 APERTURE</u>	54
<u>ART. 102 BALCONI, TERRAZZI, LOGGE E PORTICI</u>	55
<u>ART. 103 INFISSI ESTERNI</u>	55
<u>ART. 104 INTONACI E TINTEGGIATURE</u>	56
<u>ART. 105 TENDE E TETTOIE</u>	56
<u>ART. 106 INSEGNE TARGHE, BACHECHE E ALTRO</u>	57
<u>ART. 107 RECINZIONI, CONFINI TRA RESEDI, RINGHIERE, CANCELLATE E INFERRIATE</u>	57
<u>ART. 108 CANALIZZAZIONI E SCAVI</u>	58
<u>ART. 109 ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI</u>	58
<u>ART. 110 GIARDINI</u>	58
<u>ART. 111 STRADE DI ACCESSO ALLA RESIDENZA</u>	59
<u>ART. 112 ANTENNE AD USO COLLETTIVO</u>	59
<u>ART. 113 INGRESSI CARRAI</u>	60

<u>ART. 115 PAVIMENTAZIONI ED ELEMENTI DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</u>	61
<u>ART. 116 ILLUMINAZIONE PUBBLICA</u>	61
 <u>CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ</u>	62
 <u>I CANTIERI</u>	62
<u>ART. 117 DEFINIZIONE DI CANTIERE</u>	62
<u>ART. 118 CAUTELE DA ADOTTARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</u>	62
<u>ART. 119 ASSEGNAZIONE DEI PUNTI FISSI</u>	62
<u>ART. 120 RECINZIONE DEL CANTIERE</u>	62
<u>ART. 121 ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE</u>	62
<u>ART. 122 DEMOLIZIONI E SCAVI</u>	63
<u>ART. 123 OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO</u>	63
<u>ART. 124 STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE</u>	64
 <u>II ESECUZIONE DEI LAVORI</u>	64
<u>ART. 125 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI</u>	64
<u>ART. 126 INTERRUZIONE DEI LAVORI</u>	65
<u>ART. 127 SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI</u>	65
<u>ART. 128 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI</u>	65
 <u>III CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ</u>	66
<u>ART. 129 CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ</u>	66
<u>ART. 130 DISPOSIZIONI SULLE ALBERATURE</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ART. 131 NORMA TRANSITORIA</u>	67
 <u>ALLEGATI</u>	68
 <u>I MODULISTICA</u>	68
<u>ELENCO DOCUMENTI ED ELABORATI GRAFICI</u>	68
<u>PARTE I: edilizia</u>	68
<u>ELENCO DOCUMENTI ED ELABORATI GRAFICI</u>	76
<u>PARTE II: urbanistica e pianificazione del territorio</u>	76
 <u>II INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE SCHEMI GRAFICI</u>	82

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. L'oggetto del regolamento Edilizio è la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Si applica all'intero territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, delle leggi e regolamenti vigenti nazionali e regionali.

PERMESSI E TITOLI ABILITATIVI

I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Non è richiesto nessun permesso per:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria degli immobili;
 - b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - c) le opere che le imprese devono realizzare per adeguare i propri scarichi alla normativa vigente in materia di controllo dell'inquinamento delle acque;
 - d) le opere eseguite direttamente da amministrazioni dello Stato;
 - e) le opere relative alla difesa nazionale;
 - f) le opere disciplinate da specifiche disposizioni legislative nazionali e regionali, per le quali l'atto di approvazione da parte dell'organo competente sostituisce l'atto abilitativi di cui al precedente art.

ART. 2

OPERE PUBBLICHE COMUNALI

1. Per le opere pubbliche del Comune, il provvedimento, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità di cui ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 3

INTERVENTI URGENTI

1. Gli interventi urgenti possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o avente titolo.
2. Entro 24 ore dall'inizio delle opere, si dà comunicazione dei lavori al Sindaco, specificandone la natura, l'entità e le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando una esaustiva documentazione fotografica.
3. È fatto obbligo al proprietario o avente titolo di attivare, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui al punto 2, la procedura necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere.
4. Alla disposizione di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di attestazione di conformità in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.

II

CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 4

INTERVENTI SUBORDINATI A CONCESSIONE EDILIZIA

- 1.** Sono soggette a concessione edilizia:
 - gli interventi di nuova edificazione;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni e/o ampliamenti "una tantum".

ART. 5

CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- 1.** La concessione edilizia è rilasciata al proprietario o avente titolo.
- 2.** E' legittimato a richiedere la concessione edilizia chiunque abbia la disponibilità del suolo, dell'immobile o della parte di esso nella quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto secondo le disposizioni di legge. In ogni caso devono ritenersi legittimati:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il titolare del diritto di superficie;
 - c) l'usufruttuario (per interventi di restauro);
 - d) l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali);
 - e) l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare;
 - f) i titolari di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrano nel contenuto del loro diritto);
 - g) l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt.14 e 16 della L.11/2/1971 n.11 può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione);
 - h) il conduttore di fondi urbani (per le riparazioni urgenti degli immobili locato, ex art.1577, secondo comma, codice civile);
 - i) il concessionario di beni demaniali;
 - j) i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione delle opere;
 - k) l'amministratore del condomino.
- l)** In luogo del titolare possono richiedere la concessione edilizia il delegato (con atto notarile), il procuratore speciale o il mandatario.
- 4.** Il titolo per richiedere la concessione edilizia può riferirsi anche alle capacità edificatorie, relative a superficie coperta e volume, trasferite in virtù di accordi tra confinanti, a condizione che tali trasferimenti avvengano tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica e contigui.
- 5.** In caso di comunione di proprietà, divisa o indivisa, la richiesta deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.
- 6.** La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo.
- 7.** Le domande non rispondenti a quanto previsto nel presente articolo non sono esaminabili e di tale circostanza viene data comunicazione scritta agli interessati.
- 8.** La concessione può essere rilasciata dal Dirigente a chi dimostra di aver acquisito il titolo per richiederla, anche se diverso dall'originario richiedente.

9. In caso di trasferimento del titolo relativo all'immobile, può essere trasferita anche la concessione edilizia, con provvedimento di voltura su domanda del soggetto legittimato. La voltura non dà luogo ad una nuova concessione edilizia, ma consiste soltanto nella variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.

ART. 6

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

1. L'istanza di concessione edilizia deve essere inoltrata corredata di tutti gli elaborati tecnici e documenti necessari per l'adeguata rappresentazione degli interventi e delle condizioni che costituiscono presupposto per il rilascio del provvedimento.
2. La completezza formale della domanda di concessione è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione; qualora la domanda risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al comma recedente, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato invitandolo a presentare l'integrazione necessaria ai fini istruttori o della conformità.
3. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia è comunicato al richiedente o ad un suo delegato il nominativo del responsabile del procedimento.

ART. 7

ESAME E RILASCIO DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA.

1. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge in ordine di presentazione, fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge o di regolamento.
2. Entro i sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, eventualmente convocando la conferenza dei servizi (art.14 Legge 241/90), redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'Autorità competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.
3. Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al comma 2, si prescinde da essi.
4. Nel caso di domande risultate formalmente incomplete, il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.
5. Le richieste di concessione edilizia sono archiviate qualora le medesime non siano integrate, o siano integrate parzialmente, entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica della richiesta.
6. Qualora le richieste di concessione edilizia siano integrate in qualsiasi momento del procedimento con soluzioni progettuali del tutto diverse da quelle originarie, ai fini dell'applicazione del presente articolo la presentazione della documentazione integrativa è parificata ad una nuova richiesta.
7. La concessione edilizia è rilasciata entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine per l'esame della concessione edilizia., qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
8. Il rilascio della Concessione Edilizia non comporta la limitazione del diritto di terzi.

ART. 8

COMUNICAZIONE DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data comunicazione all'interessato. Nella comunicazione sono indicati gli "oneri" dovuti e le relative modalità di pagamento.
2. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data altresì notizia al pubblico

mediante affissione all'Albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

3. Qualora la concessione non venga ritirata entro un anno dalla data del rilascio, essa viene archiviata ma rimane valida fino al cambiamento delle norme cui si riferisce, fatto salvo l'eventuale adeguamento del contributo.

ART. 9

DINIEGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e/o con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, entro il medesimo termine previsto per il rilascio della concessione edilizia il Dirigente adotta il provvedimento di Diniego, adeguatamente motivato.

2. Il provvedimento di diniego della concessione edilizia è notificato al richiedente avente titolo.

ART. 10

DECADENZA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Nella concessione edilizia sono fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. L'inosservanza dei termini fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza della concessione edilizia, eventualmente per le parti non ultimate.

4. La decadenza della concessione edilizia si verifica altresì per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali il provvedimento sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. In caso di decadenza della concessione edilizia può essere richiesto il rinnovo della stessa per i lavori non eseguiti.

6. Il rinnovo della concessione edilizia equivale ad una nuova concessione per i lavori non eseguiti, è soggetta al procedimento previsto per le istanze di concessione edilizia ordinarie ed a tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, in vigore al momento della richiesta di rinnovo.

ART. 11

VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Il titolare della concessione edilizia, prima dell'inizio dei lavori o durante il corso degli stessi, può richiedere varianti al progetto approvato.

2. Qualora le variazioni comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione, l'intervento è subordinato ad una nuova concessione che deve essere richiesta con le modalità previste per tale tipo di provvedimento.

3. Le varianti che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati (D.lgs n° 490/1999), purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, possono essere apportate in corso d'opera purché contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori sia allegato il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata. Tali varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro.

4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 3, alle varianti alle concessioni edilizie si

applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni.

ART. 12

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 37 DELLA L.R. 52/99 E DELL'ART. 13 DELLA L. 47/85

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 della L. 47/85.
2. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI della stessa L.R. 52/99.

ART. 13

CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA.

1. Ai sensi dell'art.35 bis della L.R.T. 15.01.95 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni, l'Autorità Competente può rilasciare la Concessione Edilizia in deroga allo strumento urbanistico nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale;
 - b) purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
 - c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga può essere inoltre concessa, nel rispetto di quanto previsto alle lettere b) e c) del precedente comma 1, per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

III

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 14

INTERVENTI SUBORDINATI AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ.

1. Sono sottoposti ad attestazione di conformità:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) interventi di restauro;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia, senza addizioni volumetriche e ampliamento;
2. Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi:
 - opere di reinterro e di scavo;
 - opere e parcheggi di pertinenza dei fabbricati;
 - cambio di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie,
 - demolizioni e le opere di demolizione;

- opere per il superamento delle barriere architettoniche,
 - installazione di manufatti stagionali e temporanei,
 - pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere,
 - occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali;
- 3.** Le opere e gli interventi di cui ai commi precedenti sono subordinati alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:
- a) gli immobili interessati dagli interventi siano tutelati ai sensi del Titolo I del D.lgs. 29.10.1999 n.490;
 - b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 151 del D.lgs. 29.10.1999 n.490;
 - c) gli immobili interessati dagli interventi siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e L.R. 10 aprile 1995, n. 49;
 - d) gli immobili interessati dall'intervento siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.1bis del decreto legge 27 giugno 1985, n.312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n.431 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
 - e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A o ad esse assimilate dallo strumento urbanistico di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
 - f) gli immobili interessati siano comunque classificati come edifici di interesse architettonico, tipologico o ambientale dagli strumenti urbanistici comunali e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso
 - g) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto dagli strumenti urbanistici comunali, con riferimento ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) d) e) ed f), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

ART. 15

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PRESENTAZIONE, ESECUZIONE E ULTIMAZIONE LAVORI

- 1.** La denuncia di inizio attività può essere inoltrata dal proprietario e deve essere accompagnata da:
 - a) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme igienico – sanitarie;
 - b) documentazione ed elaborati progettuali indicati per ogni tipo di opera nell'apposito allegato al presente regolamento;
 - c) indicazione dell'esecutore e del direttore dei lavori.
- 2.** La denuncia di inizio attività presentata nei modi prescritti, legittima il soggetto interessato all'esecuzione delle opere in essa previste; i lavori potranno avere inizio decorso il termine di giorni venti e devono essere ultimati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione: qualora tale termine non sia rispettato, l'interessato potrà inoltrare una nuova denuncia per il completamento delle opere.
- 3.** L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune l'ultimazione dei lavori. Alla comunicazione è allegato il certificato di conformità dell'opera al progetto presentato.

ART. 16

VARIANTI

- 1.** Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia di inizio attività presentata è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la denuncia stessa.

2. Per le varianti non sostanziali in corso d'opera secondo la L.R. 52/99, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Per varianti a denunce di inizio attività che alterino in modo sostanziale le caratteristiche degli interventi originariamente previsti, deve essere prodotta una nuova denuncia di inizio attività.

ART. 17

ESAME DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.

1. La completezza formale della denuncia di inizio attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine di 15 giorni dalla presentazione; qualora la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme, entro lo stesso termine ne viene data comunicazione all'interessato invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

2. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Dlgs.494/96, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso Decreto Legislativo.

3. Ai fini della dichiarazione asseverata, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità. Il Comune, entro 20 giorni dalla presentazione della denuncia, riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

ART. 18

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. In ordine all'autorizzazione edilizia, fatte salve diverse norme di Legge, si applicano le medesime disposizioni, previste per la concessione edilizia,

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

I GLOSSARIO

ART. 19

DEFINIZIONE DEI TERMINI TECNICI E AMMINISTRATIVI

1. Per la corretta lettura e applicazione del regolamento urbanistico ed edilizio, i termini tecnici e amministrativi hanno il seguente significato:

ACQUE PLUVIALI. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

ACQUE REFLUE. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:

- acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

ADEGUAMENTO FUNZIONALE: insieme di opere ed interventi aventi la finalità di adattare gli spazi, i vani, le strutture e gli impianti di un edificio esistente alle esigenze dell'uso o di renderli conformi a particolari disposizioni di legge o di regolamento.

ALLINEAMENTO: prescrizione imposta alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione nel lotto di pertinenza, rispetto agli spazi che lo circondano (pubblici o privati), alle linee che lo delimitano (fili stradali, confini di proprietà) o agli edifici posti in lotti adiacenti; può essere individuata dallo strumento urbanistico, da piani attuativi o da particolari condizioni indicate nella autorizzazione o nella concessione edilizia.

ALLOGGIO: insieme di locali con destinazione residenziale (abitativi e accessori) funzionalmente e strutturalmente relazionati tali da costituire un'unica unità immobiliare; dotato di tutti i servizi e degli impianti ad esso funzionali, nonché di volumi accessori (ancorché costituiti da vani e strutture autonomi) utilizzabile da uno o più nuclei familiari (coabitazione).

ALTEZZA ADIACENTE: altezza misurata all'intradosso delle diverse linee di gronda, di edifici adiacenti aventi strutture in aderenza e fronti anche non allineati. Nel caso di edifici adiacenti aventi fronte continuo ed allineato, è l'altezza esistente su quel fronte misurata all'intradosso della linea di gronda.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: atto registrato e trascritto nei registri immobiliari con il quale un soggetto assume, nei confronti dell'Amministrazione Comunale o di privati, determinati obblighi riguardanti interventi edilizi o urbanistici.

BARRIERE ARCHITETTONICHE: si intende, gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la

mobilità delle persone, ed in particolare di coloro che hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; gli ostacoli che limitano o impediscono alle persone la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti; la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per le persone ed in particolare per i non vedenti, ipovedenti e sordi.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ: attestazione che autorizza l'uso dell'edificio, dalla quale risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità con il progetto approvato e alle disposizioni di legge relativamente ai requisiti dell'edificio, salvo deroghe riconosciute dalla A.U.S.L. o dal regolamento comunale di igiene.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI: categoria progettuale, assegnata ad ogni singolo edificio, cui corrisponde una specifica disciplina degli interventi edilizi, basata sulla valutazione dei caratteri tipologici, degli elementi qualificanti e caratterizzanti un edificio stesso. Nel regolamento urbanistico o nei piani attuativi la classificazione è determinata sulla base delle indagini urbanistiche e della schedatura degli edifici.

CONVENZIONE: atto registrato e trascritto nei registri immobiliari, stipulato tra un soggetto attuatore di interventi urbanistici e/o edilizi e l'amministrazione comunale, con il quale sono regolate le modalità di attuazione degli interventi stessi e gli obblighi a carico di ciascuna parte.

CORPI RICETTORI FINALI DELLE FOGNATURE. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura. Il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
- corpo d'acqua superficiale. Qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
- suolo. L'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
- sottosuolo. L'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

CORPO PRINCIPALE: vedi edificio principale.

EDIFICIO: qualsiasi opera in muratura o struttura prefabbricata di notevoli dimensioni, realizzata come abitazione o destinata a particolari attività umane. Destinato a sedi di uffici pubblici o di pubbliche amministrazioni. (*da Devoto – Oli*)

EDIFICIO A SCHIERA: tipo edilizio di base, è l'edificio che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come unifamiliare, ovvero per alloggi aggregati con muri d'ambito portanti e in comune fra unità attigue, per il doppio affaccio su strada o su area di pertinenza, per la potenziale divisione delle zone notte e giorno per piani sovrapposti e la prevalenza della dimensione della profondità rispetto al fronte strada.

EDIFICIO IN LINEA: tipo edilizio di base, è l'edificio che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come plurifamiliare, sovrapponendo più alloggi complanari, da uno a due per piano a seconda della lunghezza del fronte. La casa in linea più diffusa associa a un fronte di circa 20 mt due alloggi su piano, un corpo di fabbrica doppio, ossia suddiviso da

una struttura, muraria o pilastrata, al centro e profondo 10 – 12 mt. (Caniggia Maffei “Lettura dell’edilizia di base” – Marsilio Editori, Venezia 1979. Pag. 81 – 95)

EDIFICIO ESCLUSIVAMENTE AD UN PIANO: E’ l’edificio che ha un unico piano abitabile e/o agibile, anche sfalsato. Nel caso di edifici con parti o piani non abitabili o agibili, si considera ad un piano l’edificio la cui sopraelevazione rimane contenuta in due piani abitabili o agibili fuori terra. Ovvero, nel caso di un edificio composto da un piano abitabile e da un piano non abitabile (per esempio con un’altezza di mt. 2,20) è consentito il rialzamento fino a raggiungere due piani abitabili e/o agibili .

EDIFICIO DI PERTINENZA: edifici, opere e costruzioni manufatti (non schedati), anche con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati all’interno della resede, destinati in modo durevole a complemento dell’edificio principale. Sono edifici di pertinenza, per esempio, gli annessi e le autorimesse.

EDIFICIO SECONDARIO: edifici, opere, costruzioni e manufatti (non schedati), con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati all’interno della resede, con funzioni proprie e indipendenti dall’edificio principale.

EDIFICIO E VOLUME PRECARIO: edifici realizzati con materiali precari, degradanti, anche in cattivo stato di manutenzione, non del tutto privi di parti in muratura o strutture portanti, con elementi facilmente rimovibili o deteriorabili (box in lamiera, capanne in legno e piccoli manufatti in c.a.), con caratteri edilizi, uso di materiali e tipologie incongrui rispetto al contesto in cui sono ubicati.

EDIFICIO PRINCIPALE: è l’edificio di maggiori dimensioni, rispetto ad un contesto edificato che risulta ubicato nella resede; si caratterizza per attività omogenee, tipologia insediativa riconoscibile e specifiche destinazioni d’uso che prevalgono rispetto a quelle presenti negli altri edifici. Il funzionamento autonomo dell’edificio e la prevalenza degli usi è inoltre strettamente associato a caratteristiche volumetriche, elementi di consistenza tipologica e strutture tecnologiche definite. Nell’ambito della tipologia edilizia dell’edificio principale si individua la struttura architettonica che maggiormente si distingue per dimensioni, funzioni e caratteri, detta “corpo principale”.

EDIFICIO PRODUTTIVO: è l’edificio che ha una tipologia “a capannone” o a “baraccone”.; unico vano principale, ridotto numero di partizioni interne, modularità delle componenti edilizie, coperture omogenee e fronti continui, la cui trasformazione comporta radicali interventi edilizi. La destinazione d’uso prevalentemente produttiva (artigianale, industriale, commerciale, manifatturiera, laboratori, opifici, ecc.), spesso ubicato in un contesto residenziale.

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL’EDIFICIO: insieme degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio, in particolare:

- **ELEMENTI STRUTTURALI**, sono gli elementi che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell’organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi ed embrici, ecc.) che determinano la consistenza dell’edificio;
- **ELEMENTI TIPOLOGICI**, sono l’insieme degli elementi che consentono di individuare il tipo edilizio: disposizione planimetrica, posizione e configurazione della scale, rapporti dimensionali in pianta e in alzato, aggregazione e numero dagli alloggi
- **ELEMENTI FORMALI**, sono l’insieme degli elementi che qualificano l’edificio e consentono di riconoscerlo e distinguerlo a parità di elementi tipologici e strutturali. Sono elementi decorativi e di finitura, profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, rifiniture, trattamenti delle superfici murarie, caratteri e forme delle aperture e delle coperture.

FINITURE DEGLI EDIFICI: elementi che caratterizzano l'assetto esteriore, funzionale e di completamento degli edifici ovvero gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le copertine, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne.

FOGNATURE PUBBLICHE. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.
- fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.
- fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

FONDO RUSTICO: Appezamento di terreno di proprietà privata, per lo più destinato ad uso agricolo (podere, terreno agricolo). In particolare è costituito dell'insieme di terreni di un unico complesso aziendale agricolo, utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro sulla base di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale, di un piano di sviluppo aziendale ovvero di un piano equipollente previsto dalle leggi.

LOGGIA: parte di edificio comunicante direttamente con l'esterno su uno o più lati e coperta. Ricavata all'interno della struttura del corpo principale, la loggia si caratterizza per l'uso privato.

LOTTO CATASTALMENTE INDIVIDUATO: è un lotto corrispondente, nelle mappe catastali, ad un'unica "particella", ovvero una porzione continua di terreno appartenente a uno o più proprietari, della medesima qualità e classe, racchiusa in una linea continua, rappresentata secondo la propria forma geometrica che assume un numero o una lettera detti "mappale". (Aurelio Costa, *Il catasto italiano. Procedure di accatastamento, aggiornamento e conservazione* – Nuova Italia Scientifica, Roma 1985)

LOTTO LIBERO CATASTALMENTE INDIVIDUATO: uno o più lotti di terreno catastalmente individuato su cui possono anche insistere edifici precari, come sopra definiti, non abitabili e/o non agibili.

PARCHEGGIO PRIVATO: la superficie, coperta o scoperta, legata da funzioni pertinenziali ad un edificio o ad una unità immobiliare, destinata al ricovero o alla sosta temporanea dei veicoli in uso agli utenti dell'edificio, o dell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

PORTICO O PORTICATO: parte dell'edificio al piano terra delimitata su uno o più lati da una serie di pilastri o di colonne. Il portico può essere ricavato all'interno della struttura del corpo principale, o avere da essa una struttura indipendente comunque in aderenza. La funzione è di tipo pubblico.

PROGETTO UNITARIO: progetto planivolumetrico, redatto da tutti i proprietari ricadenti all'interno di un perimetro individuato dallo strumento urbanistico, che individua gli interventi e le opere da realizzare secondo le modalità e i parametri urbanistici stabiliti che comunque devono essere ripartiti tra i proprietari proporzionalmente alla consistenza dei corrispondenti beni immobili.

E' soggetto alla presentazione di un progetto unitario che dovrà essere accompagnato da un atto

d'obbligo registrato e trascritti in cui sono stabilite i tempi e le modalità di attuazione del progetto; l'attuazione degli interventi potrà avvenire, successivamente alla stipula della convenzione, con singoli provvedimenti autorizzativi che possono essere richiesti dai singoli proprietari anche in tempi tra loro diversi. Nel caso di lotti liberi, funzionalmente indipendenti, o di edifici singoli è ammesso l'intervento diretto.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: è lo strumento facoltativo con il quale l'amministrazione comunale, in attuazione del piano strutturale, individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

PROSPETTI E PROSPETTO PRINCIPALE: il prospetto è genericamente quanto appare esternamente di un edificio o di una porzione di esso, in elevazione, cioè in proiezione ortogonale sul piano verticale (non si identifica con la facciata benché possa coincidere con essa). Il prospetto principale di un edificio è quello in cui è posto l'ingresso di maggiore rappresentanza che quindi consente l'accesso ai locali non di servizio; di norma è quello di maggiori dimensioni generalmente prospiciente la viabilità o gli spazi pubblici.

REGOLAMENTO URBANISTICO: è lo strumento urbanistico che disciplina gli insediamenti su tutto il territorio comunale coerentemente con gli obiettivi, le prescrizioni e la disciplina del piano strutturale.

RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO: dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

RESEDE: la minima area scoperta, pavimentata o a verde, di pertinenza dell'edificio principale; vi trovano collocazione eventuali manufatti accessori, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio principale. La resede non ha dimensioni fisse di riferimento, pur mantenendo di norma il medesimo mappale catastale dell'edificio principale.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: soggetto previsto dalle vigenti disposizioni di legge o di regolamento che, nel rispetto di queste, cura gli adempimenti relativi al procedimento amministrativo.

RIALZAMENTO DI PICCOLA ENTITA': intervento determinante l'incremento dell'altezza dei fronti degli edifici dovuto esclusivamente ad opere di consolidamento e risanamento delle strutture portanti, nell'ambito degli interventi definiti di ristrutturazione edilizia (ad eccezione della R1); è finalizzato alla realizzazione di nuove strutture quali cordoli in c.a. e solai di copertura senza che si ecceda la misura di 30 cm nello spostamento della linea di gronda.

RIPRISTINO TIPOLOGICO: l'insieme degli interventi sugli edifici esistenti di pregio storico – architettonico, interesse tipologico e valore ambientale, volti al recupero e alla restituzione, con caratteristiche e materiali analoghi a quelli preesistenti, di finiture, elementi architettonici e tipologici originari, elementi e strutture portanti, che attraverso specifiche azioni di trasformazione, per degrado ed usura, hanno subito alterazioni di diversa entità sino alla cancellazione.

RUSTICO: edificio originariamente a esclusiva destinazione agricola e/o silvo-pastorale, con tipologia identificabile nel caso di edifici di impianto storico, costituita da cellule elementari giustapposte o sovrapposte a seconda della giacitura. Nel caso di edifici recenti le forme sono più diversificate pur mantenendo generalmente

inalterata la caratteristica di monocellularità. E' inoltre da intendersi come rustico il complesso dei manufatti edilizi pertinenti al fondo rustico, organicamente ordinati alla sua produttività ed a quella dell'azienda agricola.

SAGOMA DELL'EDIFICIO: profilo geometrico, planimetrico e altimetrico, di un edificio, che corrisponde al solido delimitato: dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione; dagli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque superficie coperta; dalla copertura, piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono superficie coperta e non sono delimitati dalle murature perimetrali della costruzione; la porzione interrata dell'edificio (qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima); le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

SCANTINATO: parte dell'edificio realizzata in tutto o in parte al di sotto del piano di campagna.

SOTTOTETTO: spazio costruito compreso tra l'ultimo orizzontamento e il solaio di copertura di un edificio.

SUPERFETAZIONE: organismo edilizio, o parte di esso, incongruo con il tessuto urbano o con le caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali e tipologiche proprie e caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale e urbano in cui si inserisce. La superfetazione altera i caratteri della architettura e tipologici, determinando forme di degrado.

SUPERFICIE PERMEABILE: parte di terreno non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra e non pavimentata o che comunque consente l'assorbimento delle acque meteoriche.

VERANDA: parte di edificio comunicante direttamente con l'esterno su uno o più lati, coperta, avente generalmente una struttura propria in aderenza a quella dell'edificio. Si caratterizza per l'uso privato.

UNITA' IMMOBILIARE: entità immobiliare costituita da uno o più corpi di fabbrica, o da loro parti, aventi accesso dalla strada, da altro spazio scoperto o da spazio comune, suscettibile di autonoma utilizzazione e pertanto censita o censibile al catasto urbano, dotata di propria destinazione d'uso e capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è destinata. Per la corretta definizione di unità immobiliare e in applicazione del R.U. i volumi accessori e gli edifici di pertinenza in genere, ancorché censiti autonomamente al catasto urbano, fanno parte della/e unità immobiliare/i di cui sono a corredo.

UNITA' IMMOBILIARE ABITABILE E AGIBILE: l'unità immobiliare abitabile e agibile è quella che presenta le caratteristiche di legge salvo deroghe delle amministrazioni competenti-

II

DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

ART. 20

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST=MQ)

1. E' l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo o concessione convenzionata e comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria.

ART. 21

SUPERFICIE FONDIARIA (SF=MQ)

1. E' la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico.

ART. 22

SUPERFICIE UTILE (SU= MQ)

1. La superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, i sottoscala di scale interne, vani di porte e finestre, di logge e di balconi, le cantine e le soffitte non abitabili.

ART. 23

SUPERFICIE COPERTA (SC= MQ)

1. Per superficie coperta, SC, si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte. Nel caso di sopraelevazione di edifici ad un piano e nel caso di ampliamento al primo piano, le scale esterne al corpo di fabbrica non fanno superficie coperta, purchè si realizzi una nuova unità immobiliare. 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. Nel caso di sporgenze superiori alla misura indicata queste sono calcolate per intero nella superficie coperta.

2. Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche .

ART. 24

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H=ML)

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

- 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 di copertura ed il filo esterno della facciata e -la più bassa tra le quote dei piano strada o dei 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 dei marciapiede, quando questo esista;
- nei caso di coperture piane:
 - dall'estradosso del solaio di copertura (se praticabile) dell'ultimo piano e la più bassa tra le quote dei piano strada o del marciapiede quando questo esiste;
 - dalla differenza tra l'estradosso del solaio di 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.

1. 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.

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

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

ART. 25
ALTEZZA DEI LOCALI (H= MT)

Per altezza libera di un locale di intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura mnuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

ART. 26
VOLUME (V= MC)

1. Il volume, in progetto o in ampliamento, è determinato, vuoto per pieno, dal prodotto di tutta la superficie coperta ad un solo piano, per l'altezza massima del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

- nel caso che il fabbricato abbia superficie coperta 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 coperte 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 sotto gronda 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;
- 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);
- nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.
- Le verande aperte su due o tre lati non sono computate ai fini del calcolo del volume fino ad una dimensione massima del 30% 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. Le caratteristiche estetiche e strutturali delle verande dovranno essere in armonia con quelle dell'edificio.
- I manufatti a servizio del fondo in zone agricole come variamente chiamate, ed in particolare:
 - manufatti precari della dimensione massima di mq.9 , per aziende agricole o privati e ad uso di orti singoli,
 - manufatti destinati al ricovero di animali per una superficie non superiore a mq.15 e altezza massima di mt 3,00.

2. Le logge aperte su due lati sono computate nel volume.

3. 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 o agibili.

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

5. Qualora non si crei artificialmente un dislivello dei piani di campagna, il volume sarà valutato a partire dalla quota +0,70, solo nel caso in cui ci sia la cantina, misurata dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio, oppure di +0,40 mt. in tutti gli altri casi; fatto salvo comprovate esigenze dovute al rischio idraulico, da documentare con apposita relazione, in tal caso il volume sarà valutato a partire dalla quota di +0,70 mt.

6. Nel caso di piccoli rialzamenti, questi non sono da computarsi ai fini del calcolo del volume.

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

9. Il volume interrato di un edificio, non viene computato nel calcolo del volume ammissibile.

10. La pendenza dei tetti non dovrà essere superiore al 30% 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 volumi accessori e a caratteri precari come disciplinati nel R.U. La costruzione di detti volumi dovrà avvenire esclusivamente all'interno della resede e dovrà altresì rispettare la distanza dai confini come definiti nel regolamento edilizio.

12. Nel computo del volume non viene inoltre compreso la realizzazione di forni e legnaie che comunque non potranno superare la superficie massima di 10 mq e altezza massima 2,40 mt.

13. E' consentita la costruzione di volumi per la realizzazione di garages per parcheggi pertinenziali prescritti dalla L. 122/89 nella misura massima di mq 20 e altezza non superiore a mt 2,40. Il garage potrà essere realizzato anche nella pendenza naturale del terreno senza alterare le caratteristiche morfologiche della zona. Negli edifici classificati di valore architettonico, tipologico e ambientale il garage deve essere indipendente dal fabbricato principale.

14. Nel computo del volume non viene inoltre compreso il maggior spessore nei tamponamenti, nei muri perimetrali portanti, nei tamponamenti orizzontali esterni e nelle coperture rispetto a centimetri trenta, comunque fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque. Ciò a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, da documentarsi da parte di professionista abilitato, in una relazione allegata, così come indicato dalla L.10/91.

ART. 27

VOLUMI TECNICI (VT=MC)

1. 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 ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

2. Per gli edifici a destinazione artigianale – industriale 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 particolari 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 Ministro Lavori pubblici n.1918 del 6/11/1977.

3. I volumi tecnici non devono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, soprattutto in relazione al sistema delle acque (inteso come salvaguardia e regimazione);
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e più in generale di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- rispettare i limiti di altezza massima previsti dal Piano Regolatore;

4. I volumi tecnici sono:

- a) pensiline per copertura di ,mezzi di carico e scarico, oppure coperture necessarie per adeguamenti funzionali e tecnologici, indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali. La superficie massima consentita non deve superare mq. 100. Le pensiline devono essere realizzate preferibilmente a sbalzo escludendo in ogni caso il prospetto principale. Qualora le previsioni di piano non stabiliscano nessun parametro utile per un'adeguata collocazione delle pensiline, si considera come altezza massima consentita l'altezza media del fronte dell'edificio su cui devono assestarsi. Relativamente a queste indicazioni (realizzazione a sbalzo – altezza media) è possibile agire in deroga esclusivamente nel caso in cui si debba procedere alla realizzazione di una pensilina con una dimensione specifica imposta dalla legislazione vigente che deve essere chiaramente citata al momento della richiesta di concessione;
- b) centrali tecniche, celle frigorifere, cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per stazioni di trasmissioni dati e comandi, per gruppi di riduzione purchè al servizio dell'impianto; depositi con superficie e volume strettamente necessari, prescritti e

- documentati in base alla normativa vigente, comunque nei limiti del 5% della superficie coperta esistente dell'edificio produttivo regolarmente assentito;
- c) serbatoi d'acqua , serbatoi o cassoni per lo stoccaggio e la movimentazione della produzione o dello scarto e relative opere;
 - d) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
 - e) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
 - f) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento;
 - g) canne fumarie.
- 5.** I manufatti di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati in armonia con l'ambiente circostante e adottando soluzioni adatte e compatibili con gli edifici esistenti.
- 6.** Inoltre, i volumi tecnici dovranno essere localizzati di norma sul retro del fabbricato principale.
- 7.** I volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione edilizia. Il rilascio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione regolarmente trascritta, con la quale il proprietario è obbligato a demolire la struttura edilizia cessata l'attività per la quale era stata rilasciata la concessione; è inoltre , obbligato a non cederla separatamente dalla proprietà e a non modificarne la destinazione d'uso per la quale era stata rilasciata.

ART. 28 SUPERFICIE LORDA

Per superficie lorda si intende tutta la superficie coperta, ad un solo piano, misurata al lordo delle murature esterne.

ART. 29 SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.CO)

- 1.** La superficie complessiva , alla quale , ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio , si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale della superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr) , misurate al netto di murature , pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($S_c = S_u + 60\% S_{nr}$).
- 2.** Le superfici per servizi ed accessori riguardano:
 - cantine, soffitte locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - autorimesse singole o collettive;
 - androni di ingresso e porticati liberi;
 - logge e balconi
- 3.** I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

ART. 30 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF=MC/MQ)

- 1.** L'indice di fabbricabilità fondiario stabilisce i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) ed equivale al rapporto:
Indice di fabbricabilità fondiario = Volume (mc) / Sup. fondiaria (mq). ($I_f = V / S_f$).

ART. 31 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (RC)

- 1.** Per rapporto di copertura RC si intende, il quoziente tra la superficie coperta (SC) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria (Sf).
Rapporto di copertura = Superficie coperta / Superficie fondiaria. ($RC = S_c / S_f$).

ART. 32
DISTANZA DALLE STRADE

- 1.** Per distanza dalle strade si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta, ed il confine stradale come definito dal codice della strada.
- 2.** La distanza minima dalle strade deve essere osservata rispetto a qualsiasi area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali ai sensi del codice della strada, sia essa esistente o di progetto.
- 3.** La distanza minima dalle strade è fissata come segue:
 - all'interno del perimetro dei centri abitati: ml. 5,00 o sull'allineamento individuato da edifici preesistenti su strade prevalentemente costruite;
 - all'esterno del perimetro dei centri abitati: secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada e comunque non inferiore a ml.5,00,
 - In corrispondenza delle intersezioni stradali deve essere garantito il rispetto delle aree di visibilità previste dal codice della strada.
- 4.** Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
- 5.** Eventuali diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, generali e particolari, prevalgono sulle disposizioni di cui ai commi precedenti.

ART. 33
DISTANZA DAI CONFINI

- 1.** Per distanza dai confini si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta, ed il confine di proprietà.
- 2.** La distanza minima dai confini, salvo quanto previsto dai commi successivi, non può essere inferiore a ml.5,00, con esclusione delle parti di territorio assimilate alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.
- 3.** E' ammessa l'edificazione sul confine di proprietà, o a distanza inferiore di mt. 5, con l'assenso del proprietario confinante reso sotto forma di atto pubblico di cessione del diritto ai cinque metri di distanza prevista, rispettando ovviamente le distanze minime previste per legge dai fabbricati esistenti. Nelle zone B2, la previsione di nuovi spazi pubblici non produce limiti di distanza.
- 4.** Non è richiesto il rispetto della distanza minima prevista dal precedente comma nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine. Tale disposizione si applica anche nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti a distanza inferiore di quella prescritta dal confine di proprietà.
- 5.** Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate.

ART. 34
DISTANZA TRA FABBRICATI

- 1.** Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il 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 DM 2/4/1968 n. 1444.
- 2.** 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.
- 3.** 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.

4. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

5. E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio.

6. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti, a distanza non inferiore a mt 1,50 dal confine.

7. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze inferiori a 10 mt. od alle disposizioni dei DM n. 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.

8. Sono ammesse distanze minori in caso di Piani attuativi convenzionati, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dello art.9 dei DM n. 1444/68.

9. La disposizione non si applica nei seguenti casi:

- per sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore a mi. 10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenze)
- per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;
- in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete dei gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai volumi tecnici;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc;
- 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;
- in presenza porta principale ed unica e/o di finestre lucifere, come definite dal C.C.;
- la distanza minima di mi. 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;
- 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;
- nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

10. Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dai commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate o previsioni planivolumetriche. La distanza di legge non si applica sui limiti di zona relativi a spazi pubblici individuati dallo Strumento Urbanistico.

ART. 35
TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. Fatto salvo quanto previsto dalla L.R.T. n. 39/94 e dal Capo I della legge n. 47/85, non sono da considerarsi difformità al progetto approvato le differenze verificatesi in corso di costruzione che, relativamente alle singole dimensioni geometriche dell'edificio, non eccedono cm.5 + 1/100 della misura di progetto e comunque non superiori a cm.50 .
2. La tolleranza suddetta non è applicabile per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini di proprietà e tra fabbricati.

III
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 36
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - ristrutturazione edilizia;
 - addizioni e ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - cambio di destinazione d'uso.

ART. 37
MANUTENZIONE ORDINARIA

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

ART. 38
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di superficie utile.
2. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.
 - rifacimento e sostituzione di intonaci o coloriture esterne,
 - rifacimento e sostituzione degli infissi esterni,
 - rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.),
 - rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni,
 - rifacimento e sostituzione del manto di copertura,
 - rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferiate, bancali, cornici, zoccolature, soglie e gradini).
3. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, anche quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento,
 - rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento,
 - rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico,
 - rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato,
 - rifacimento di impianti igienico sanitari,
 - la riapertura di finestre tamponate,
 - la riduzione in pristino di aperture incongrue,
 - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne;
 - rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala,
 - realizzazione di volumi tecnici,
 - installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento),
- 4.** Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,
 - consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione
 - consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni,
 - costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno,
 - consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde,
 - costruzione di opere di allacciamento fognario,
 - installazione di fittoni e catenelle prospicienti spazi pubblici,
 - realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.
- 5.** Sono da considerarsi interventi di straordinaria manutenzione l'installazione di strutture e manufatti destinati all'arredo ed alla fruizione degli spazi esterni agli edifici. Tali elementi, costituiti da strutture leggere, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione), non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento. Essi sono:
- pergolati, privi di copertura, composti da elementi verticali e orizzontali metallici o lignei;
 - gazebi, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti con materiali facilmente rimovibili;
 - forni e legnaie con una superficie massima di 10 mq;
 - manufatti destinati al ricovero di autoveicoli realizzati con struttura in ferro, legno o altri materiali leggeri, coperti in legno, telo o canniccio, aperti su tutti i lati, destinati al ricovero di autoveicoli, per una superficie non superiore a mq.15 per ogni unità immobiliare.
- Gli elementi di cui al presente comma non possono in ogni caso superare l'altezza massima di ml.3,00 e non possono, di norma, comportare una riduzione della superficie permeabile
- 6.** Sono inoltre da considerarsi interventi di straordinaria manutenzione la realizzazione di manufatti a servizio del fondo rustico, ed in particolare:
- manufatti precari della dimensione massima di mq. 9, per aziende agricole o privati e ad uso di orti singoli, realizzati con strutture di materiale leggero (ferro, legno e vetro), semplicemente ancorati a terra che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
 - manufatti destinati al ricovero di animali con struttura legno o altri materiali leggeri, con copertura regolare, per una superficie non superiore a mq.15, e altezza massima di mt 3,00. Semplicemente appoggiati a terra con solo opere di ancoraggio.

ART. 39 RESTAURO

- 1.** Gli interventi di restauro sono 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.

2. 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.
3. L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.
4. L'intervento di restauro è soggetto a comunicazione di asseveramento, nel rispetto delle norme vigenti.

ART. 40

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. La trasformazione può comportare incremento di superficie coperta e/o superficie utile, addizioni volumetriche ed incremento dell'altezza attuale dei fronti degli edifici.
4. Come disciplinato nello strumento urbanistico, in relazione alla classificazione degli edifici, gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R1

1. Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia R1:
 - il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi, l'eliminazione di nuovi elementi e impianti tecnici,
 - il riordinamento di collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.
2. nel rispetto delle specifiche tipologie d'intervento di cui sopra, le opere di ristrutturazione R1 possono comportare il cambio di destinazione d'uso degli immobile e la trasformazione dell'organismo edilizio con incremento delle unità immobiliari e aumento di superficie utile.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R2

1. Oltre ai precedenti interventi, rientrano nella di ristrutturazione edilizia R2:
 - piccolo rialzamento dei solai di copertura, per creazione di vani sottotetto, senza modifica del profilo della copertura e la creazione di nuove aperture sulle facciate sul fronte strada e la formazione di terrazze a tasca;
 - la traslazione dei solai, se privi di valore architettonico e decorativo;
 - la modifica delle aperture esistenti sui fronti secondari dell'edificio, qualora questi non siano di valore architettonico e decorativo e le aperture non presentino elementi di particolare pregio;
 - realizzazioni di vani ad uso cantina con altezza massima 2,40 mt;
 - la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3

1. Oltre ai precedenti interventi, rientrano nella di ristrutturazione edilizia R3:
 - la formazione di nuove aperture;
 - la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato;
 - accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori;
 - l'ampliamento, per la realizzazione di nuovi vani, fino ad un massimo di mq 20 di superficie

- utile secondo quanto disciplinato nel Regolamento Urbanistico;
- la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali in misura non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale, l'intervento è considerato come nuova costruzione.

ART. 41

ADDIZIONI E AMPLIAMENTI

1. Sono considerate addizioni volumetriche e ampliamenti agli edifici esistenti, previste e disciplinate dallo strumento urbanistico, i seguenti interventi:
 - aumento di superficie utile non superiore a mq.40 di quella esistente, per unità immobiliare prevalentemente residenziale,
 - aumento di superficie utile non superiore al 30% di quella esistente, per unità immobiliare riferita all'edificio principale posta in area agricola,
 - la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta, per edifici prevalentemente residenziali esclusivamente ad un piano,
 - aumento di della superficie utile fino ad un massimo del 20% di quella esistente, per edifici produttivi in aree prevalentemente residenziali,
 - la sopraelevazione di un piano per il corpo principale o l'ampliamento nel limite del 30% della superficie utile, per gli alberghi,
 - aumento di superficie utile nel limite del 20%, per discoteche, cinema, locali di intrattenimento e strutture complementari turistiche,
 - aumento del volume fino ad un massimo del 30% di quello esistente, per gli edifici produttivi in aree produttive,
 - aumento fino ad un massimo di mq 20 di superficie utile i rustici non più utilizzati a fini agricoli o non collegati ad aziende o già deruralizzati, posti in area agricola,
 - aumento del volume fino ad un massimo del 30% di quello esistente per gli edifici produttivi in area agricola,
2. Ai soli fini dell'applicazione della L. 183/99, della L. 226/99 e succ. mod. ed int. e della Del. G.R. n° 831/01 - Bacino Toscana Nord Del. Comitato istituzionale Autorità di bacino del Fiume Serchio n° 89/99 e 110/2001, nel rispetto della L.R. 52/99 e delle relative definizioni degli interventi, gli ampliamenti disciplinati dalle presenti norme sono addizioni nell'ambito della Ristrutturazione Edilizia, in quanto trasformazioni che non incidono sulle risorse essenziali del territorio.
3. Nel caso in cui le possibilità edificatorie previste dallo strumento urbanistico non sono commisurate alla superficie fondiaria, oppure sono previste "*una tantum*" o per unità immobiliare, le stesse possono essere utilizzate anche attraverso più interventi fino alla concorrenza dei limiti stabiliti.
4. Le istanze per gli interventi di cui ai commi precedenti devono quindi essere corredate da una dichiarazione sostitutiva resa dai soggetti richiedenti in conformità alle vigenti disposizioni di legge, con la quale si attesti:
 - l'esistenza dell'unità immobiliare interessata alla data di adozione dello strumento urbanistico;
 - la sussistenza delle possibilità edificatorie di cui ai commi precedenti, riferita all'unità immobiliare interessata e motivata dal fatto che dette possibilità non sono state utilizzate o sono state utilizzate parzialmente (in tal caso devono essere indicati gli atti abilitativi all'esecuzione delle opere conseguite e le possibilità edificatorie residue).
6. Qualora non sia esplicitamente espresso nel Regolamento Urbanistico, le addizioni e gli ampliamenti una tantum si intendono per unità immobiliare abitabile e/o agibile esistente al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, salvo accorpamento successivo, nel qual caso si considera il numero di unità immobiliari attuale.

ART. 42

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELLE ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.

1. Nel caso specifico di edifici preesistenti in zona a vincolo cimiteriale sono ammessi, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
2. Le addizioni volumetriche, qualora previste e disciplinate dallo strumento urbanistico, sono ammesse nel caso che l'eventuale ampliamento dell'edificio avvenga in sopraelevazione, o con l'aggiunta di corpi di fabbrica posti in aderenza ai fronti posti in direzione opposta a quella del cimitero, e comunque nella fascia compresa tra i 100 e i 200 metri.

ART. 43

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono evidenziare il degrado edilizio, urbanistico, strutturale o ambientale e sono estesi all'intero edificio esistente e/o ambito di degrado.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere di norma attuati con piano di recupero, o concessione edilizia convenzionata. Con concessione edilizia se riferiti ad un singolo edificio.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli che sostituiscono un tessuto recente privo di degrado. Gli interventi di ricostruzione producono un edificio di volume uguale al demolito al quale si possono sommare gli ampliamenti ammessi.
4. Tali interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione non devono produrre lottizzazioni, "microlottizzazioni" e, di norma, un numero di edifici superiore da quello originale, se non compresi in un piano di recupero.

ART. 44

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico - economica prevalente svolta, assegnata ad un bene immobile sia dagli strumenti urbanistici sia dagli atti concessori. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione,
2. E' da considerarsi cambio di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle seguenti categorie:
 - residenziale;
 - industriale e artigianale;
 - commerciale;
 - turistico-ricettiva;
 - agricola, e attività ad esse connesse.
3. Si ha cambio di destinazione d'uso di un organismo quando si realizza tale passaggio di categoria per più del 50% della sua superficie utile.
4. Il cambio della destinazione di uso con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate dal Piano Regolatore. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, che modifica in modo sostanziale i caratteri dell'organismo o quelli della zona conte definiti nei P.R.G., è considerato trasformazione urbanistica del territorio e per questo soggetto a Concessione: gli oneri non dovranno comunque superare quelli previsti per interventi di ristrutturazione edilizia.
5. Per uso si intende l'utilizzazione di fatto del bene da parte del proprietario o da persona che ne abbia la disponibilità. I mutamenti d'uso che non abbiano rilevanza giuridicamente apprezzabile, sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello economico, e che rispettino le

norme igieniche - sanitarie vigenti, sono liberi.

6. E' fatto obbligo di comunicare al Comune il mutato utilizzo in tutti i casi la nuova attività sia compresa negli elenchi delle industrie insalubri.

ART. 45

OPERE NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 E 724/94

1. Non sono suscettibili di sanatoria i manufatti che producono un grave e irreversibile danno ambientale e ricadono in aree di valore ambientale individuate negli strumenti urbanistici con divieto di edificazione.
2. Rientrano nella fattispecie costruzioni isolate e ben visibili lontane da edifici esistenti che avviano l'urbanizzazione di un'area priva di insediamenti, realizzate con materiali precari e metodi costruttivi totalmente improvvisati ed estranei alla cultura edilizia che distinguono i manufatti caratterizzanti il territorio.

ART. 46

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro-terra, anche in seguito a demolizione superiore al 50% di strutture perimetrali in edifici esistenti.
2. Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione deve essere chiaramente individuato dagli elaborati di progetto e non può essere oggetto di frazionamento in modo da produrre più volume, alterando i rapporti urbanistici di piano.

ART. 47

DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

1. 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), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982, deposito di carcasse auto, ferrivecchi). Tali interventi possono essere realizzati esclusivamente dove ammessi dal Regolamento Urbanistico.
2. Non sono ammesse le discariche.
3. E' comunque esclusa dalla disciplina del presente articolo ogni attività di scarichi relativi a rifiuti e materiali assimilabili.
4. Nei depositi inseriti nelle aree destinate a piazzali, individuate nel Regolamento Urbanistico (art. 29), qualora prive di manufatti, sono consentiti volumi, a carattere precario, per servizi igienici e amministrazione di mq. 20 e h.max 2,70 mt.. Tale manufatto può essere realizzato se attinente ad attività in regola con le autorizzazioni amministrative.

ART. 48

OPERE E PARCHEGGI DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

1. I proprietari di immobili possono realizzare nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato:
 - nel sottosuolo di esse, nel sottosuolo dei fabbricati ovvero nei locali siti al piano terreno, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari,
 - campi da tennis e piscine, esclusivamente per i fabbricati di civile abitazione o ad uso ricettivo, nei giardini e negli spazi aperti,;
 - autorimesse pertinenziali, esclusivamente per i fabbricati destinati alla civile abitazione, una per ogni unità immobiliare.
2. Le piscine sono consentite con le seguenti prescrizioni:
 - per gli stabilimenti balneari la dimensione della piscina è libera e lo spazio di ingombro esterno fra vagoni cabine e bordo della piscina non dovrà essere inferiore a mt. 3,00. La piscina dovrà altresì essere contenuta nell'allineamento fronte mare esistente;

- dovranno mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno, in nessuna punto il bordo superiore della piscina dovrà discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
 - se poste in area extraurbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere. Eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.
3. La superficie coperta del garage, da calcolarsi in applicazione allo standard di legge, non potrà comunque essere superiore a mq 20, mentre l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,40.
 4. Gli spazi destinati a parcheggio devono essere convenientemente sistemati e pavimentati in modo da non creare pregiudizio per la permeabilità del suolo.
 2. La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nell'ambito dell'area su cui insiste l'immobile può anche comportare la costruzione di manufatti nel sottosuolo fino al raggiungimento dei limiti previsti dall'art.9 della Legge 122/89.

ART. 49

OPERE DI REINTERRO E DI SCAVO

1. Si definiscono scavi e rinterri quegli interventi sul Territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia dei suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni dei terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.
3. Gli interventi, di cui al primo comma, sono sottoposti ad autorizzazione.

ART. 50

POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad attestazione di conformità e subordinata alla preventiva acquisizione delle eventuali autorizzazioni o dei nulla osta di altri organi statali o regionali, prescritti da vigenti disposizioni di Legge o di regolamento.
2. Per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere il Comune può richiedere uno studio idrogeologico completo che dimostri il razionale utilizzo della falda.

ART. 51

DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE

1. Si definiscono demolizioni interventi autonomi volti a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono sottoposti a concessione edilizia. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Sindaco non sono soggette ad autorizzazione.

ART. 52

MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti a preventivo nulla-osta del dirigente, 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 dei nulla-osta di cui sopra, di ripristinare l'area di sedime dei manufatti entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

4. 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.

5. 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'eventuale rimozione.

ART. 53

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono ammessi anche in aggiunta ai volumi esistenti, e in deroga agli indici di fabbricabilità (indice di fabbricabilità fondiaria (If) e rapporto di copertura (Rc) ed alle distanze previste dal presente regolamento qualora essi consistano in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

2. Tali opere sono consentite esclusivamente dove ricorrono i seguenti presupposti:

- edificio che necessita di opere di adeguamento per essere reso fruibile da parte di persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (*requisito oggettivo*);
- soggetto portatore di handicap che necessita della fruibilità dell'edificio (*requisito soggettivo*).

3. La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento, nonché mediante la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89.

4. Le opere di cui al presente articolo si devono riferire esclusivamente all'adeguamento dell'organismo edilizio e delle unità immobiliari esistenti: essi non possono pertanto comportare la creazione di nuovi o diversi organismi o unità immobiliari, nonché la modifica delle attuali destinazioni d'uso, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di portatori di handicap.

IV

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

ART. 54

SALUBRITÀ DEL TERRENO

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

ART. 55

MATERIALI DA COSTRUZIONE

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente. L'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia è obbligatorio per gli

edifici pubblici e consigliato per gli altri edifici.

ART. 56

IMPERMEABILITÀ' E SECCHENZA DEGLI EDIFICI

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. 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 valore o interesse storico-architettonico; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

ART. 57

ENERGIA ELETTRICA E IMPIANTI ELETTRICI DEGLI EDIFICI

1. Qualsiasi edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

ART. 58

RIFORNIMENTO IDRICO DEGLI EDIFICI

1. Qualsiasi fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. 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.
3. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

ART. 59

ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91.

ART. 60

ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione, nonchè le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per

specifiche attività.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. I materiali e le tecniche da impiegare 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;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

ART. 61

PREVENZIONE INCENDI

1. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso in copia ai competenti uffici comunali. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

2. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

ART. 62

SOTTOTETTI

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a mt. 2,70 con altezza libera in corrispondenza della imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a mt. 1,80.

In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto ad usi non residenziali.

ART. 63

POZZI DI LUCE, CHIOSTRINE E CAVEDI

1. 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.

2. Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 con lato minimo di ml.3,00.

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

ART. 64

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

Locali di abitazione

- Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perchè possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo. I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine abitabili; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla

singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

Locali non di abitazione

- Sono locali non di abitazione quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili.

ART. 65

LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI

- 1.** In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in.
 - locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
- 5.** E' consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di mt.0.70 (misurata da piano di campagna all'estradosso del solaio di calpestio).
- 6.** I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie coperta del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra (escluso il garage)-L'altezza massima è per tutti gli edifici di mt. 2,40 ad esclusione degli stabilimenti balneari che è di mt. 3,00.

ART. 66

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

- 1.** Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
- 2.** Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
- 3.** Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è anche ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
- 4.** Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

ART. 67

AREAZIONE DEI LOCALI

- 1.** Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta.
- 2.** Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale o la ventilazione d'angolo. Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.
- 3.** Di norma le finestre debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui areazione sia garantita da finestrate piane o semipiane.
- 4.** Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto di areazione che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

5. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata. Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento. Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria.

6. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

ART. 68

ALTEZZA DEI LOCALI

1. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40.

2. L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,50 e l'altezza media non inferiore a mt. 2,40. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 1,80.

3. Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

4. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

ART. 69

DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI

1. La superficie utile minima degli alloggi, ad esclusione di quelli esistenti e regolarmente assentiti, o di quello ottenuto per cambio di destinazione non può essere inferiore a mq. 50. Sono fatte salve eventuali prescrizioni di maggiori dimensioni disciplinate per specifiche zone e/o interventi dal regolamento urbanistico.

2. Nel caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento, con aumento delle unità immobiliari, gli alloggi non devono avere una superficie inferiore a 60 mq.

3. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti ad eccezione dei servizi igienici.

4. Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9.

5. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi.

6. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno.

7. La stanza di soggiorno non dovrà di norma avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della

medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

7. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

8. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

9. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno deve essere interamente delimitato da pareti. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico.

10. Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, le indicazioni del presente articolo possono essere derogate ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

ART. 70

CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:

AMBIENTI DI LAVORO: sono ambienti di lavoro i locali in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda o impresa.

AMBIENTI DI SUPPORTO: sono ambienti di supporto i locali adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali: refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune, ambulatori, camere di medicazione e simili, locali destinati al riposo degli addetti e simili.

AMBIENTI DI SERVIZIO: sono ambienti di servizio i locali adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali: spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili, spazi di distribuzione e disimpegno in genere, magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.

AMBIENTI DI VENDITA: sono ambienti di vendita i locali in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi.

AMBIENTI DI UFFICIO: sono ambienti di ufficio i locali in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali: uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili, sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili.

ART. 71

LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI

1. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del regolamento urbanistico o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

ART. 72

REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

- 1.** Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dell'organo di vigilanza competente per territorio.
- 2.** Gli ambienti di lavoro, devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati.
- 3.** Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga del D.P.R. 303/56.
- 4.** Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere areati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
- 5.** Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000;
 - 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000.
- 6.** Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma precedente possono essere ridotti a 2/3.
- 7.** E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
- 8.** Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000;
 - 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000;
- 9.** Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
- 10.** Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

ART. 73

REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
 - ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione;
 - ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.
3. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro. Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio.
4. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento.
5. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto, nonché per gli edifici posti in zona B1 nelle frazioni collinari.

ART. 74

REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

1. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :
 - l'aereazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria.
 - l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento.
2. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

ART. 75

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose 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;

ART. 76

RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento ai recapiti finali.
2. Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda lungo i cornicioni, e pluviali di scarico, tanto verso le aree di uso pubblico, quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
3. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
4. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
5. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
6. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
 - convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
 - convogliamento in acque superficiali;
 - dispersione nel suolo;
 - accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

ART. 77

RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali.
In particolare per la raccolta delle acque reflue valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature è ammessa in cavei od in spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
 - le tubazioni verticali devono essere dotate di condotta di ventilazione, provvista di mitra o cappello e di reticella contro gli insetti, da prolungarsi oltre il solaio di copertura;
 - le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture;
 - le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione conforme alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.
2. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione descritti nei successivi articoli.
Recapito in fognatura mista
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative

vigenti.

4. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Recapito in fognatura nera

5. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque nere potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.

6. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Recapito al suolo

7. Nelle zone sprovviste di fognatura pubblica il recapito delle acque nere può avvenire nel suolo previa chiarificazione/depurazione con un idoneo impianto di trattamento: fosse settiche tipo imhoff, fosse biologiche, depuratori ad ossidazione totale, impianto di fitodepurazione.

8. I recapiti al suolo sono i seguenti:

- Recapiti al suolo mediante subirrigazione.
- Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti.
- Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio.

ART. 78

FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF

1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff

2. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40/50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150/160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100/120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff

3. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi sotto il livello del liquido.

4. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni dettate per le fosse biologiche.

ART. 79

FOSSE BIOLOGICHE

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Posizionamento delle fosse biologiche

2. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,50 dalle fondazioni del medesimo ed essere accessibili ed ispezionabili.

3. Laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

4. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

Dimensionamento delle fosse biologiche

5. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

6. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità.

Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

7. Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70, in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.

Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche

8. Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra.

9. Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere.

10. Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento.

11. Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera. Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresima e simili).

12. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

ART. 80

DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.
2. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.
3. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

ART. 81

RECAPITO AL SUOLO DEI LIQUAMI CHIARIFICATI

Recapiti al suolo mediante subirrigazione

1. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
2. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.
3. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita, previa interposizione di uno strato di tessuto non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento del terreno.
4. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria.
5. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo.
6. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti

7. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.
8. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi

feritoie o realizzandole in muratura a secco. Sul fondo del pozzo deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

9. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante con soprassesto, previa interposizione di uno strato di materiale atto ad impedire che il terreno penetri nel sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro.

10. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

11. La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti.

12. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio

13. Il sistema di percolazione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la subirrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

14. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

15. L'impianto consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante, sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

16. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

17. La condotta drenante sbocca in un'idoneo ricettore mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

18. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

19. Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

ART. 82

FITODEPURAZIONE

1. L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

2. I letti assorbenti sono costituiti da vasche di estensione complessiva commisurata alla

potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

3. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaia ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

4. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

5. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua mediante un breve tratto di tubazione disperdente per subirrigazione.

6. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaia) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile.

7. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

NORME GENERALI SULL'EDILIZIA

Questo capitolo dà indirizzi e aiuti per la progettazione, in sostituzione della commissione edilizia, nel tentativo di uniformare la qualità edilizia e migliorare gli interventi.

Devono essere lette come un riferimento culturale all'interno del quale al meglio esprimersi la qualità e la professionalità dei singoli progettisti.

ART. 83

NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Gli interventi di manutenzione, recupero, ristrutturazione edilizia o nuova edificazione devono tendere a soddisfare i requisiti e le caratteristiche richiesti nei successivi articoli in base ai diversi tipi di aggregati edilizi in cui ricadono.

2. I criteri generali per la realizzazione degli interventi sono:

NELLE AREE URBANE STORICHE E NELLE AREE AGRICOLE: la continuità con i comportamenti consolidati e con il processo evolutivo dell'edilizia; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e della organizzazione spaziale e distributiva evitando sia la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa dei luoghi sia l'imitazione vernacolare, negli interventi contemporanei, di tecniche costruttive e decorazioni tradizionali.

NELLE AREE DI RECENTE FORMAZIONE: la ricomposizione degli aggregati periurbani sorti negli ultimi venti anni a seguito di processi di dispersione insediativa e la riqualificazione della loro edilizia. Queste dovranno realizzarsi sia con la ridefinizione dei margini tra gli insediamenti e la campagna sia con l'innalzamento qualitativo degli interventi di trasformazione e nuova edificazione al fine di correggere l'eterogeneità di comportamenti e linguaggi che distingue questi insediamenti.

NELLE AREE DI NUOVO IMPIANTO la formazione di tessuti urbani e manufatti edilizi che realizzino, nella continuità coi valori dell'ambiente, una qualità insediativa appropriata alla cultura abitativa contemporanea.

I

INTERVENTI IN AREE URBANE STORICHE

ART. 84

EDIFICI ESISTENTI

1. Elementi di riferimento della progettazione sono:

2. -la disposizione dell'incremento e/o dei volumi di sostituzione all'interno del lotto di pertinenza con particolare riguardo all'allineamento con gli edifici vicini;

3. l'adeguarsi dell'incremento e/o dei volumi di sostituzione all'andamento morfologico del terreno anche attraverso l'articolazione volumetrica.

negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, si devono rispettare le caratteristiche dimensionali e formali e gli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

4. Per ragioni di decoro o di pubblica incolumità il Sindaco può obbligare alla esecuzione di riparazioni nonché di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dei proprietari.

ART. 85

NUOVI EDIFICI

1. Elementi di riferimento della progettazione sono:

- i rapporti tra il percorso di collegamento ed i lotti di pertinenza degli edifici;
 - il rapporto tra la disposizione degli edifici ed il lotto di pertinenza e principalmente l'aggregazione per continuità lungo il percorso;
 - la preminenza degli affacci principali su quelli secondari;
 - i rapporti con gli eventuali annessi.
- 2.** In particolare, la progettazione dovrà adeguarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili negli edifici che formano il contesto e conformarsi alle prescrizioni di seguito riportate:
- per la formazione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si rispetteranno gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; si realizzeranno sistemazioni che comportino modesti movimenti di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo comunque una corretta integrazione delle trasformazioni con l'assetto del terreno circostante;
 - negli aggregati di edilizia coperta a falde anche la copertura dei nuovi edifici dovrà preferibilmente, essere a falde inclinate e a gronda costante, con inclinazione non superiore al ~~33%~~ **28%**;
 - per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale ed, in particolare, per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona; per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane, è prevista la tinteggiatura nei colori comuni;
- 3.** Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) si inseriranno in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e saranno dettagliatamente rappresentati nel progetto. In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in occasione della manutenzione straordinaria o del rifacimento della copertura.
- 4.** Nelle nuove costruzioni, derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, si dovrà di regola mantenere l'allineamento del nuovo fabbricato con gli edifici del tessuto e la stessa modalità di aggregazione tra gli edifici
- 5.** Sono ammesse articolazioni semplici della volumetria; senza rilevanti alterazioni dei piani di facciata, quando questi siano prospettanti su vie o piazze pubbliche; verso le aree di pertinenza private sono consentite composizioni volumetriche più complesse coerentemente con le caratteristiche del contesto.
- 6.** L'altezza del nuovo fabbricato sarà omogenea con quella degli edifici che costituiscono il tessuto edilizio nel quale il nuovo edificio si inserisce. La dimensione e la modulazione delle aperture così come la composizione architettonica delle facciate, non dovranno essere in contrasto con quelle del tessuto di riferimento.
- 7.** L'applicazione di queste norme consente, quando ne è dimostrata la necessità, di derogare da quanto stabilito in merito ai requisiti igienico-sanitari delle abitazioni.

II

INTERVENTI IN AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE

ART. 86 NUOVA EDIFICAZIONE

- 1.** Nella formazione dei lotti edificabili e nella disposizione dei nuovi edifici si terrà conto della strutturazione agricola del suolo e degli elementi che la costituiscono (percorsi, canalette filari della vegetazione) e ci si metterà in rapporto con edifici vicini e preesistenti in modo da ricostituire, per quanto possibile lo spazio stradale, aggiornato in relazione alle normative vigenti in materia urbanistico-edilizia.

2. Nelle aree di edilizia unifamiliare discontinua la continuità dei percorsi e le formazione dello spazio stradale saranno affidate agli elementi di definizione delle aree di pertinenza (muri di recinzione, cancellate, ecc.) che dovranno, in questo essere parte integrale del progetto architettonico.

3. Si auspica che vengano conservati quanto più possibile gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; che vengano realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.

4. Si auspica una progettazione che privilegi la composizione architettonica per volumi e per masse con una composizione delle facciate in cui sia chiara la leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali, limitando la gamma delle tinteggiature e dei materiali di rivestimento.

ART. 87

AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI

1. Gli ampliamenti degli edifici, che siano sopraelevazioni o addizioni nell'area di pertinenza, dovranno armonizzarsi con i loro caratteri tipologici e architettonici nonché con le regole insediative dei tessuti, degli aggregati o degli isolati in cui essi sono inseriti.

2. Nel tessuto urbano a isolati della zona centrale del "Lido" gli ampliamenti di superficie devono essere realizzati in modo da non alterare i rapporti consolidati tra lo spazio pubblico, l'edilizia e i giardini visibili dalla strada; pertanto in questa zona è preferibile che gli ampliamenti si dispongano solo nella fascia compresa tra il filo della facciata posteriore dei fabbricati e il confine dei lotti sul retro.

3. Negli aggregati di case sparse a bassa densità gli ampliamenti non devono ostruire le vedute della campagna dalla strada e pertanto devono disporsi di regola sul retro dei fabbricati.

4. I progetti di sopraelevazione degli edifici a un solo piano devono adeguarsi alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei fabbricati. Di regola la sopraelevazione può interessare soltanto l'edificio principale, escludendo le parti aggiunte in un secondo tempo (garages, rimesse, volumi secondari, ecc.).

5. I progetti di sopraelevazione devono tenere conto:

- della volumetria dell'edificio (fabbricati compatti o articolati);
- della disposizione delle falde di copertura preesistenti: copertura a falde composte (a capanna o a padiglione); copertura a più falde di diversa altezza e orientamento.

6. Nel caso dei fabbricati compatti con copertura a falde composte si può sopraelevare tutto il fabbricato e realizzare sopra al primo piano una copertura uguale a quella esistente (se il tetto dell'edificio è a capanna si può trasformarlo in tetto a padiglione).

7. Nel caso di fabbricati compatti con copertura a più falde di diverso orientamento il rialzamento di tutto il fabbricato deve prevedere di norma la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, mentre col rialzamento parziale si può mantenere la disposizione di falde esistente.

8. Nel caso di fabbricati articolati il progetto di sopraelevazione può interessare una o più falde ma deve, nel secondo caso, prevedere la ricomposizione volumetrica dell'edificio.

9. I grafici allegati a questo regolamento guidano alla progettazione e esemplificano l'applicazione delle norme in alcuni casi ricorrenti.

III

INTERVENTI IN AREE DI NUOVO IMPIANTO

ART. 88

INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI

1. I caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio nelle aree di nuovo impianto saranno definiti in dettaglio dalle norme tecniche dei piani attuativi: queste dovranno comunque garantire che i "progetti di valorizzazione dei borghi storici della collina e della

montagna” e gli interventi nelle “aree di recupero all’urbano” assicurino un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e contribuiscano a ridefinire in modo appropriato i margini tra insediamenti e campagna.

2. Nell’aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si rispetteranno i tracciati della strutturazione agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l’edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l’orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti.

3. Si auspica che vengano conservati e, quanto più possibile valorizzati col progetto, gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; che vengano realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell’assetto del terreno circostante.

4. Nei progetti di valorizzazione dei borghi storici la continuità dei percorsi esistenti sarà garantita, compatibilmente con le esigenze di circolazione e sosta dei veicoli, dall’allineamento degli edifici o, in alternativa, da elementi solidi (muri) di definizione dello spazio stradale. Nelle aree di recupero all’urbano con edilizia unifamiliare discontinua si potranno usare siepi e cancellate, di disegno semplice e lineare, per costituire i fili stradali.

5. Si auspica un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, logge e balconi, l’uso di coperture semplici (piane o a falde composte) e comunque una composizione architettonica fondata sulla leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali, anche quando lo scheletro strutturale dell’edificio non è visibile. Si raccomanda in ogni caso di limitare e selezionare la gamma dei materiali di rivestimento e dei colori.

6. Negli interventi che interessano più lotti 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, al momento dell’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 arbustive 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.

7. 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.

8. Il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l’indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

ART. 89

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

1. Le strade a doppio senso di circolazione avranno di norma una sezione tecnica di 6 metri, con possibilità di utilizzare anche sezioni inferiori nei centri storici qualora si decida, col progetto di valorizzazione, di mantenere la continuità dei fronti edilizi esistenti. Nelle aree di recupero all’urbano, e in tutti gli altri piani attuativi progettati per la residenza, le strade saranno sempre fiancheggiate, dalla parte in cui si aprono gli accessi, da marciapiedi di sezione non inferiore a m. 1,50.

2. Solo il nastro stradale percorribile dai veicoli a motore potrà essere impermeabilizzato con manto d'asfalto; i marciapiedi saranno realizzati con cordonati in pietra o cemento e pavimentazione in mattonelle, o altri elementi, di cemento. Nei centri storici manto stradale e marciapiedi saranno trattati in maniera conforme alle altre pavimentazioni dello spazio pubblico.
3. Le aree di parcheggio saranno trattate con elementi che assicurano la permeabilità del terreno e la crescita di un manto erboso superficiale. In queste aree saranno previste di norma alberature in misura pari ad un albero per ogni posto auto.
4. Le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici avranno un'altezza massima di metri 1,50 e saranno realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe.
5. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purchè intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici.

IV

INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

ART. 90

INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI

1. Si auspica la conservazione, quanto più possibile attenta, del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali, terrazzamenti e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali.
2. In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni.
3. Eventuali interventi di riorganizzazione dell'ambiente sono ammessi purché comportino modeste modificazioni agli andamenti morfologici del terreno e comunque garantiscano una corretta integrazione delle trasformazioni previste nell'assetto del territorio circostante.
4. Eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbate al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo; la loro altezza comunque non potrà di norma essere superiore a m. 1,50.
5. Nel caso di nuove costruzioni derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una isoipsa oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.
6. E' auspicabile un approccio bioclimatico alla progettazione dei nuovi edifici: se non in contrasto con esigenze particolari di affacci dovute a vedute panoramiche di pregio, i nuovi edifici dovranno avere di norma il fronte principale verso sud o comunque ruotato verso orientamenti vantaggiosi rispetto ai venti freddi dominanti. In relazione all'orientamento andranno quindi localizzate anche le funzioni interne
7. Si auspica una modalità di comportamento progettuale che privilegi la composizione

architettonica per volumi e per masse interpretando in tal senso le potenzialità espressive delle tecnologie costruttive contemporanee. Pur all'interno di una semplice articolazione volumetrica l'edificio dovrà comunque presentare un'articolazione delle parti confrontabile con i caratteri consolidati dell'edilizia esistente, in particolare di quella storica.

8. Si auspica una composizione delle facciate in cui sia chiara la leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali.

negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, si devono rispettare le caratteristiche dimensionali e formali e gli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

V

COMPONENTI DEGLI EDIFICI

ART. 91

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

1. I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi sono:

- il mantenimento, la conservazione e quando è il caso, il restauro delle murature antiche e di pregio;
- l'impiego di strutture non murarie (telai in cemento armato e in acciaio) coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
- l'integrazione appropriata delle strutture portanti contemporanee (intelaiate e tamponate) nei contesti di edilizia muraria.

AREE URBANE STORICHE

2. Nella costruzione di nuove strutture a faccia a vista è richiesta l'utilizzazione di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.

3. Eventuali opere di integrazione di parti deteriorate di murature esistenti saranno effettuate utilizzando materiali analoghi e le stesse tecnologie.

4. Qualora si usino materiali diversi (laterizi cavi, blocchi di calcestruzzo vibrato etc.) e tecnologie non tradizionali (strutture in calcestruzzo armato, etc.) la struttura sarà interamente intonacata o rivestita coerentemente con le caratteristiche del contesto.

5. Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante eventuali riduzioni della sezione muraria si disporranno in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e, nel caso di coperture a volta, a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

AREE AGRICOLE

6. La modificazione o l'alterazione anche mediante demolizione parziale o totale di murature portanti determinanti per l'organizzazione tipologica dell'edificio è ammessa, ad eccezione degli interventi di restauro, utilizzando quanto più possibile il materiale di recupero.

7. Eventuali opere di integrazione di parti deteriorate di murature esistenti vanno effettuate utilizzando materiali e tecnologie analoghi.

8. Per la costruzione di nuove strutture faccia a vista è prescritto l'uso di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.

9. Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante, eventuali riduzioni della sezione muraria sono ammesse in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e nel caso di coperture a volta a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

ART. 92

STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI E DI COPERTURA

1. I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi sono:

- il mantenimento e la conservazione delle volte, degli impalcati tradizionali in legno, legno e laterizio, ferro e laterizio con volticciole (anche negli interventi che richiedono il

consolidamento statico e l'inserimento di canalizzazioni degli impianti) uniti, quando è il caso, al restauro delle strutture di pregio;

- l'impiego di strutture di copertura coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
- l'inserimento appropriato di strutture orizzontali leggere realizzate con tecniche attuali (legno lamellare, acciaio) sulle murature esistenti, in alternativa e in sostituzione dei solai con getti di cemento armato

INTERVENTI IN AREE URBANE STORICHE E SUGLI EDIFICI DI VALORE IN AREA AGRICOLA

2. E' preferibile conservare quanto più possibile le strutture originarie.
3. Per i solai in legno o a volta di particolare pregio architettonico e decorativo, qualora deteriorati, si privilegiano opere di manutenzione e consolidamento.
4. L'eventuale cordolo, anche nel caso di piccoli rialzamenti, su murature faccia a vista dovrà essere opportunamente rivestito con gli stessi materiali della struttura, ovvero intonacato nel caso di facciate intonacate. Al cordolo sono comunque da preferirsi altri tipi di legature quali catene in acciaio opportunamente dimensionate e collegate con le murature perimetrali.
5. Nel caso di opere di sostituzione di intero solaio realizzato con materiali e tecnologie contrastanti con l'assetto prevalente del fabbricato, è preferibile che la nuova struttura venga realizzata in legno ovvero con altri materiali aderenti con la tipologia del fabbricato stesso. Per la formazione dell'impalcato si dovrà prevedere l'utilizzo di pannelle in cotto o di assito in legno.
6. Non è consentito interrompere l'andamento delle falde per la realizzazione di terrazze a tasca.

AREE DI RECENTE FORMAZIONE E DI NUOVO IMPIANTO E NUOVI EDIFICI IN AREA AGRICOLA:

7. La copertura degli edifici potrà essere piana, a falde inclinate o di altra forma purché sia coerente col progetto architettonico dell'edificio.
8. Le coperture a falde inclinate saranno sempre a gronda costante ed avranno pendenze non superiori al 28% .Sono comunque da evitare le soluzioni architettoniche che prevedano, senza motivo, più falde di diversa dimensione e orientamento su edifici a pianta compatta. L'interruzione delle falde in corrispondenza della linea di colmo è ammessa soltanto se corrisponde all'articolazione interna degli edifici, ad esclusione dei fabbricati ad uso industriale o artigianale nei quali tipologie consolidate presuppongono tali geometrie delle strutture

ART. 93

MANTI DI COPERTURA

1. In tutto il territorio comunale i manti delle coperture a falde esistenti realizzati con tegole e coppi vanno conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi; allo stesso modo vanno mantenuti e restaurati i lastrici solari degli edifici del Novecento sui quali è pertanto vietato applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.
2. I manti dei nuovi edifici saranno realizzati con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti tenendo conto anche dell'impatto visivo delle coperture nelle vedute dall'alto e nelle foto aeree. Fanno eccezione i nuovi edifici nelle aree con coperture eterogenee (tegole marsigliesi, lastrici solari, elementi di fibrocemento) che non danno indicazioni chiare e gli edifici che fanno parte di piani attuativi ai quali è affidata la stesura delle apposite norme tecniche. Le coperture piane possono essere lastricate con elementi di colori tenui e naturali o coperte con ghiaia o erba.

ART. 94

ALTANE, LUCERNARI E VOLUMI TECNICI

1. La costruzione di altane sopra coperture inclinate degli edifici esistenti è consentita nelle aree di recente formazione.
2. L'installazione di finestre a tetto, in continuità con l'andamento delle falde, per l'aeroilluminazione di locali sottostanti ad integrazione di finestrate esistenti sulle facciate è

limitata, nelle aree urbane storiche, a due finestre per edificio principale, di misura non superiore a 0,6 mq l'una.

ART. 95

COMIGNOLI, SFIATI E CANNE FUMARIE

1. In tutte le zone del territorio comunale, comignoli, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura e realizzati con materiali durevoli e appropriati. Le canne fumarie, se poste all'esterno delle murature, non devono essere visibili dagli spazi pubblici.
2. Nelle aree urbane storiche, i comignoli e gli sfiati vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio. E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento e, di norma, realizzare nuove canne fumarie esterne alla muratura.

ART. 96

AGGETTI DI GRONDA

1. Negli edifici esistenti coperti a falde con manto di tegole le strutture di aggetto di gronda che non derivano da recenti interventi di sostituzione degli elementi originari o comunque consolidati, vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali e nei materiali; nel caso di piccoli rialzamenti, così come nei casi di rifacimento dell'intera struttura, dovranno essere riproposte con le stesse tecnologie e caratteri formali. Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati o in contrasto con quelli esistenti vanno effettuati utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle consolidate.
2. Nel caso di rifacimento di strutture derivanti da interventi di sostituzione di strutture preesistenti e non consolidate con la tipologia dell'edificio, queste vanno realizzate nei seguenti modi:
 - aggetto di gronda realizzato con file di mezzane in cotto e variamente articolato;
 - aggetto di gronda realizzato con morali in legno sagomati, con o senza sottomensola e impalcato di mezzane in cotto o scempiato di tavole limitato da seggiola finale.
3. La dimensione dell'aggetto deve essere proporzionata con le dimensioni della facciata, la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
4. Nelle aree urbane storiche è vietata la realizzazione di aggetti di gronda in cemento o laterizio.
5. Nella nuova edilizia l'aggetto di gronda, ove previsto, sarà proporzionato con le dimensioni del fabbricato e col tipo di copertura adottato. In particolare: in tipologie di tetto a capanna, in corrispondenza dei timpani non saranno ammessi aggetti di gronda superiori a cm. ~~40~~ **30** misurati dal piano della facciata (fatti salvi gli edifici specialistici) e in tipologie di tetto piano gli aggetti di gronda realizzati con solette piane a sbalzo saranno rastremati ed avranno un elemento di raccordo con il filo della facciata.
6. L'aggetto potrà essere realizzato o attraverso tecnologie e materiali tradizionali (travetti in legno con impalcato in cotto, mezzane in legno etc.) ovvero attraverso la realizzazione di strutture in tecnologie contemporanee (gronde interamente in cemento). Nel caso di utilizzo di tavole o tavelloni in laterizio questi andranno comunque intonacati e tinteggiati.

ART. 97

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. I canali di gronda ed i discendenti saranno realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, di sezione circolare. Non è consentito l'utilizzo di elementi in materiali plastici o in fibrocemento.
2. I pluviali posti su facciate prospettanti vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota stradale, pari a quella del primo

interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.

ART. 98

SCALE

1. Le strutture di collegamento verticale, esterne agli edifici, vanno conservate e mantenute se non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato. Eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti.
2. Qualora si rendano necessari interventi su strutture che nel corso degli anni hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, incongrui ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture aggiunte e la ricostituzione dell'assetto originario. Sono da evitare rivestimenti delle pedate e delle alzate realizzate con elementi di monocottura o altri materiali ceramici a favore di elementi in pietra locale o laterizio.
3. Scale esterne di evidente origine superfetativa, contrastanti con l'assetto tipologico dell'edificio devono essere preferibilmente demolite qualora ciò non impedisca l'accessibilità alle singole unità abitative e comunque in caso di interventi di riorganizzazione complessiva del fabbricato.

ART. 99

ORIZZONTAMENTI DI FACCIATA

1. Cornici marcapiano e marcadavanzale, elementi decorativi sottogronda di particolare pregio architettonico, devono essere mantenuti e conservati con adeguate tecniche di restauro. Eventuali parti deteriorate devono essere sostituite utilizzando tecnologie costruttive o materiali del tutto analoghi a quelli esistenti.
2. Nel caso di esecuzione ex novo di tali orizzontamenti questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali quali cornici in pietra semplice o lavorata, marcapiani in muratura intonacata etc.
3. Nella nuova edilizia elementi marcapiano, marcadavanzale o decorazioni sottogronda sono ammessi purchè di semplice e lineare disegno e sempreché coerenti con l'architettura complessiva dell'edificio.

ART. 100

BASAMENTI

1. Devono essere privilegiate opere di conservazione, attraverso opportuni interventi di manutenzione e restauro, eventuali opere di definizione delle zone basamentali degli edifici. Eventuali sostituzione di elementi o parti di elementi deteriorate va effettuata utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti.
2. Nel caso di interventi generalizzati ai fabbricati o comunque di rifacimento delle facciate è preferibile individuare uno zoccolo, qualora la tipologia edilizia lo contempli, quale mediazione tra la struttura verticale e il marciapiede o la strada, opportunamente proporzionato con le dimensioni della facciata e comunque mai superiore all'altezza del primo interpiano o della linea del marcadavanzale. Esso potrà essere individuato o attraverso la posa in opera di elementi in pietra locale, od altri materiali lapidei, o attraverso particolari tecniche di lavorazione dell'intonaco (rigatura, bugnatura, etc.) ovvero attraverso tinteggiatura con colori differenti dal campo della facciata e nelle tonalità tipiche locali.

ART. 101

APERTURE

1. Davanzali, architravi, stipiti e cornici di particolare pregio devono essere conservati

attraverso opportuni interventi di consolidamento o restauro. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali.

2. Per quelle aperture che hanno perduto la loro dimensione o posizione originaria o consolidata a seguito di interventi che non hanno portato ad una ridefinizione coerente dell'intero edificio, è auspicabile che, contemporaneamente ad interventi di ristrutturazione complessiva del fabbricato, si proceda ad una loro ridefinizione dimensionale.

3. In occasione di opere di rifacimento delle facciate si richiede che eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadramento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, siano sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.).

4. Non è consentito stonacare e mettere in vista piattabande o archi di scarico posti al di sopra delle aperture o altre particolari tessiture murarie pensate per essere intonacate

5. Tutte le strutture occasionali e di allestimento quali vetrine di negozi, bacheche saranno inserite nella muratura evitando di sovrapporsi a stipiti, davanzali, cornici ed ogni altro elemento di pregio.

6. Le soglie delle aperture verso l'esterno così come i gradini esterni devono essere realizzate in pietra locale o laterizio.

7. Nel dimensionamento delle aperture, nel numero e nella loro localizzazione va tenuto conto della gerarchia dei fronti determinata dall'orientamento del fabbricato. Nell'edilizia di base la dimensioni e le proporzioni delle aperture saranno coerenti con i caratteri costruttivi degli edifici.

ART. 102

BALCONI, TERRAZZI, LOGGE E PORTICI

1. Nelle aree urbane storiche non è consentito realizzare balconi e terrazze a sbalzo, o di ogni altro tipo, sui fronti principali degli edifici esistenti a meno che la loro preesistenza sia comprovata da adeguata documentazione storico-architettonica e comunque non siano in contrasto con l'architettura complessiva dell'edificio.

2. Negli edifici di nuova costruzione balconi e terrazze devono essere coerenti con il progetto generale dell'edificio, sono comunque da escludersi soluzioni che interrompano la leggibilità del fronte su strada attraverso l'uso generalizzato di terrazze in lunghezza

3. Per la realizzazione di logge o portici in edifici esistenti in muratura si terrà presente, nel dimensionare i piedritti, il rapporto tra pieni e vuoti che caratterizza le zone a vocazione muraria, preferendo soluzioni che permettano la percezione della struttura lavorante per masse.

4. Portici e logge saranno posti preferibilmente nelle facciate orientate verso sud.

ART. 103

INFISSI ESTERNI

AREE URBANE STORICHE E IN TUTTI GLI EDIFICI DI VALORE IN ZONA AGRICOLA

1. Si prevede la conservazione degli infissi originali o la loro sostituzione con elementi identici per forma e materiali. In particolare vanno conservati i portoni e i portoncini in legno

2. Nella sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si manterranno o si ripristineranno le tradizionali tripartizioni delle specchiature trasparenti evitando in ogni caso l'installazione di vetri a specchio e fumé.

3. Le persiane e gli sportelloni in legno vanno conservati o sostituiti con elementi di analogo disegno e materiale verniciati con i colori comuni. Il fissaggio di questi elementi sarà realizzato con cardini metallici murati ed è quindi escluso per questi infissi l'impiego dei telai "a madonna".

4. E' vietato di norma l'utilizzo di avvolgibili.

5. Nel caso di apertura di nuove porte e finestre su edifici esistenti gli infissi saranno realizzati con gli stessi criteri che si utilizzano per la sostituzione di infissi vecchi, fatto salvo l'uso di telai metallici verniciati nelle porte vetrate dei piani terra. E' comunque escluso l'impiego di telai

metallici non verniciati e di telai di plastica. Sono da preferirsi soluzioni a due ante simmetriche o ad anta unica.

6. I locali ad uso commerciale, artigianale ecc. posti al piano terreno dei fabbricati dovranno avere serramento realizzato in legno o in ferro verniciato nei colori comuni. Per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici è sconsigliato l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica. E' altresì ammesso l'utilizzo di portoni sezionati in legno oppure ad ante incernierate, lasciati con il materiale a vista tonalizzato color castagno o verniciati nei colori comuni.

IN TUTTE LE ALTRE ZONE:

7. Sono ammessi serramenti in legno o metallo verniciato ma sono esclusi vetri a specchio e fumé. Questi ultimi sono ammessi unicamente nelle grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali ma non per i serramenti di locali ad uso commerciale o artigianale posti in edifici residenziali.

ART. 104

INTONACI E TINTEGGIATURE

AREE URBANE STORICHE E IN TUTTI GLI EDIFICI DI VALORE IN ZONA AGRICOLA:

1. Gli intonaci esterni dovranno preferibilmente essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colori assimilabili alla tinteggiatura a calce;

2. Si auspica un comportamento progettuale che valuti attentamente la qualità delle tessiture murarie nel disegno delle facciate ed il loro significato nel contesto. In questo senso è preferibile lasciare in vista o stonacare solo i paramenti murari a conci regolari costruiti per rimanere senza intonaco e mantenere o ripristinare l'intonaco, con materiali e tecniche tradizionali, sulle altre murature in pietra, specie su quelle in ciottoli o rincocciate.

3. Non è consentita la stuccatura a base di malta di cemento delle murature in pietra a vista né l'applicazione di intonaci al quarzo o comunque sintetici. La loro stuccatura, anche coprente "a rasopietra", nei casi di murature irregolari e rincocciate, dovrà avvenire a base di malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti e terre locali

4. Eventuali decorazioni pittoriche sulle facciate o all'interno degli edifici vanno conservate e restaurate attraverso opportune tecniche.

5. Negli edifici di valore storico - architettonico, in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate è opportuno eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture che costituiscono materiale documentario per l'utilizzo di specifiche tinte saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali a base di calce. E' sconsigliato quindi l'utilizzo di vernici al quarzo o simili. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche assimilabili alla tinteggiatura a calce.

6. Nelle nuove costruzioni E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti purché di colore assimilabili alla tinteggiatura a calce.

ART. 105

TENDE E TETTOIE

1. Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Le tende retrattili devono sporgere al massimo di metri 1.50, con altezza minima di m.2,20 dal suolo, senza creare intralcio alla circolazione e saranno realizzate in tela impermeabile di colore avorio .

2. Negli edifici esistenti delle aree urbane storiche e dei borghi tettoie e pensiline sono ammesse solo sulle aperture prospettanti su spazi privati purché realizzate in ferro e vetro di disegno semplice con aggetto contenuto.

ART. 106
INSEGNE TARGHE, BACHECHE E ALTRO
AREE URBANE STORICHE

- 1.** Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.
- 2.** Le nuove insegne degli esercizi commerciali vanno contenute entro il vano dell'apertura dell'esercizio stesso in modo da non mascherare né demolire eventuali stipiti o architravi di pregio architettonico.
- 3.** Per quanto concerne la dimensione e il tipo di insegne e targhe si rimanda al Piano della Pubblicità, tenendo conto che sono vietate le insegne a bandiera. Sono altresì vietate le insegne luminose realizzate con materiali plastici o tubi al neon. Sono quindi da preferirsi insegne realizzate in ferro o legno con iscrizioni dipinte illuminate da opportune lampade.
- 4.** Nel caso di più targhe afferenti ad una stessa apertura esse devono essere contenute entro idoneo supporto ordinatore.
- 5.** Placche di campanelli e buche per lettere vanno realizzate in ottone o marmo (evitando comunque l'uso della plastica e dell'alluminio anodizzato) e vanno poste in opera avendo cura di non occultare gli stipiti delle aperture.

NELLE ALTRE AREE:

- 6.** Fatta salva l'osservanza delle norme del "Regolamento comunale" e del "Piano della Pubblicità" che disciplina 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.
- 7.** In attesa di apposito censimento e relativo piano di settore, le vetrine, le insegne, di valore o interesse storico sono vincolati alla conservazione od al ripristino.

ART. 107
RECINZIONI, CONFINI TRA RESEDI, RINGHIERE, CANCELLATE E INFERRIATE
AREE URBANE STORICHE

- 1.** Gli elementi di recinzione in ghisa, pietra o altro materiale della tradizione aventi carattere storico saranno mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale.
- 2.** La sostituzione di ringhiere in ferro o ghisa con parapetti pieni in muratura per balconi, terrazze e logge non è ammessa, sempre che la loro preesistenza non venga documentata attraverso relazione storico-architettonica.
- 3.** E' ammesso l'utilizzo di grate in ferro su finestre o aperture poste al piano terreno degli edifici purché di disegno semplice e lineare.
- 4.** Ogni altra opera in ferro quali cancellate o ringhiere di nuova esecuzione dovrà essere eseguita con disegni lineari e semplici e verniciata nei colori comuni.

ZONE AGRICOLE

- 5.** Opere od elementi di recinzione aventi carattere storico o tipologico vanno di norma conservate e mantenute attraverso adeguate tecniche di restauro, siano queste muri di recinzione delle proprietà o strutture di definizione degli accessi alle stesse (strutture a sostegno di cancelli).
- 6.** Sono da considerarsi elementi di definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o alberi che vanno quindi trattati alla stregua delle opere murarie, garantendone la conservazione.
- 7.** Eventuali nuove opere per la realizzazione di strutture di recinzione sono consentite nelle seguenti forme:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro, legno o calcestruzzo di altezza non superiore a m. 2,00;
- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purchè intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m. 1,80;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

8. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purchè intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici.

NELLE ALTRE AREE

Ad esclusione del centro storico di Camaiore, per i confini tra aree di pertinenza private oltre che le soluzioni precedentemente indicate è ammesso inoltre l'uso di rete a maglie metalliche plastificate sorretta da montanti in ferro, il tutto di altezza non superiore a m. 2,00 e purchè associata a siepe o a piante rampicanti.

ART. 108

CANALIZZAZIONI E SCAVI

AREE URBANE STORICHE

- 1.** Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici, ecc. è auspicabile che vengano installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia.
- 2.** Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.
- 3.** E' fatto divieto di demolire, per la realizzazione dei vani contatore, parti di muratura di valore storico o cornici e stipiti di pregio.

NELLE ALTRE AREE

- 4.** E' auspicabile che canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici ecc. vengano installati sotto traccia quando ciò non sia in contrasto con le normative vigenti in materia.
- 5.** I vani contatore, nel caso di edifici non prospettanti direttamente su vie o spazi pubblici, devono essere preferibilmente localizzati nel lotto in modo tale da consentire l'ispezione. Qualora questi vengano posti in margine a strade pubbliche devono essere previste delle strutture adatte al loro contenimento che offrano soluzioni architettonicamente coerenti con l'edificio a cui si riferiscono; essi devono, in quest'ultimo caso, essere quanto più possibile integrati con le strutture di recinzione.
- 6.** I contatori relativi alle adduzioni di acqua, energia elettrica, gas ecc. devono essere installati in appositi vani ispezionabili secondo le normative vigenti in materia. Tali vani devono essere quanto più possibile inseriti organicamente nella struttura a cui fanno riferimento, sia questa la muratura esterna dell'edificio o parte della struttura di recinzione.

ART. 109

ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI

- 1.** In edifici composti da più unità immobiliari si installeranno antenne televisive condominiali con le modalità indicate nelle norme generali.
- 2.** Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze prospettanti vie e pubblici spazi.

ART. 110

GIARDINI

AREE AGRICOLE

- 1.** Nella progettazione dei giardini è auspicabile che venga considerato il significato che al mondo vegetale veniva attribuito dalla cultura abitativa rurale. Il significato era principalmente quello di ricreare un microclima attorno all'abitazione oltre che di decoro.
- 2.** Per questa ragione la localizzazione delle specie arboree ed arbustive segue una vera e propria zonizzazione: specie sempreverdi venivano di norma collocate all'opposto della facciata

principale quale barriera protettiva per il fabbricato dai venti freddi dominanti mentre di norma verso sud venivano disposte le essenze caducifoglie ombreggianti durante il periodo estivo e che comunque in inverno permettono l'irraggiamento solare del fabbricato.

NELLE ALTRE AREE

3. Sono consentiti, per la realizzazione di giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti o di nuova costruzione, gli impianti di essenze autoctone o comunque tipiche del luogo, in particolare essenze appartenenti alla macchia mediterranea ed alla vegetazione apuana.

ART. 111

STRADE DI ACCESSO ALLA RESIDENZA

1. E' ammessa, esclusivamente nelle zone in cui lo strumento urbanistico non le vieta espressamente, la costruzione di strade private di accesso alla residenza da realizzarsi preferibilmente all'interno delle resedi di pertinenza dei fabbricati.
2. Le suddette strade saranno realizzate alle seguenti condizioni:
 - a) dovranno essere realizzate tutte quelle opere, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, che siano necessarie al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
 - b) 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:
 - l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scoli per le acque meteoriche, alla fognatura ed a segnaletiche che evidenzino la destinazione e l'uso della strada.
 - l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dal traffico;
 - l'esonero per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas e fognanti;
 - l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifestata ragione di pubblica utilità.
3. Tutte le opere inerenti al tracciato stradale non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce.
4. 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.
5. 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;
6. La larghezza di tali strade resta stabilita da una minima di ml. 2.50 ad una massima di 3,50 mt.
7. Restano fatte salve le disposizioni di legge in materia, emanate da altri organi.

ART. 112

ANTENNE AD USO COLLETTIVO

1. La realizzazione di impianti di uso collettivo (antenne, tralicci, parabole, ecc.) per telefonia cellulare e quant'altro ad essa assimilabile dovrà essere oggetto di concessione edilizia rilasciata dal Comune previa presentazione di un programma annuale complessivo degli interventi, necessario alla valutazione del corretto inserimento ambientale delle nuove strutture e alla valutazione ed eventuale bonifica di quelle esistenti. Le concessioni specifiche di ogni impianto

saranno rilasciate solo se facenti parte del programma annuale e previa acquisizione di nulla osta ambientale e sanitario. Tale concessione avrà durata non superiore a dieci anni e potrà essere prorogata solo se la previsione ricade nei successivi piani di programmazione degli interventi.

2. La temporaneità dell'impianto sarà oggetto di presentazione da parte del soggetto gestore di atto unilaterale d'obbligo, nel quale fra l'altro, lo stesso gestore dovrà assumere l'onere di smantellare a propria cura e spese la struttura realizzata alla scadenza della concessione.

3. E' vietata l'installazione degli impianti di cui al comma 1 all'interno della perimetrazione delle aree urbane storiche e comunque la loro collocazione è preferibile all'esterno dei limiti urbani.

ART. 113 INGRESSI CARRAI

1. 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.

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

3. 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.

4. 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 e a quanto è previsto dal Codice della Strada.

ART. 114 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA TOPONOMASTICA LE LAPIDI STRADALI E IL NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, senza che i proprietari possano fare opposizione.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili; lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare previo avviso agli interessati sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

3. Nel caso di demolizioni di immobili o recinzioni che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

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

a) 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.

b) 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.

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

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

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

- f) 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.
 - g) 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.
 - h) 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.
 - i) 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 ammettono in ogni unità immobiliare
5. E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

ART. 115

PAVIMENTAZIONI ED ELEMENTI DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

1. Con l'esecuzione di opere di rifacimento dei manti stradali, nonché di opere di urbanizzazione primaria si dovrà tempestivamente provvedere al rifacimento anche delle reti di distribuzione per evitare conseguenti manomissioni.
2. In particolare, per ciò che concerne pavimentazione di percorsi o piazze esclusi al traffico veicolare si dovrà tassativamente escludere manti di finitura in conglomerato bituminoso.
3. Nelle aree urbane storiche è vietata la rimozione di pavimentazioni in pietra. Nel caso di opere pubbliche è prescritto l'accatastamento dei materiali lapidei e la successiva posa in opera nella stessa posizione e secondo le stesse modalità.

ART. 116

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. L'installazione di qualsiasi elemento (cavo od altro) che, anche se giustificato da esigenze funzionali dell'immobile specifico, possa compromettere l'estetica dovrà essere autorizzata dal Tecnico Comunale.
2. Sono da preferirsi soluzioni in cui i cavi vengono messi in opera entro apposite canalizzazioni sotto traccia o interrate.
3. Si dovrà tenere conto delle preesistenze di tipo architettonico e potranno essere individuati ambiti spaziali più complessi quali piazze, vie, per i quali, considerate particolari valenze di tipo architettonico o ambientale, si limiti la predisposizione di cavi o condotte aeree.
4. Per la collocazione dei corpi illuminanti si auspica venga previsto un progetto complessivo che riguardi la progettazione esecutiva dei corpi illuminanti e la loro collocazione nella città.
5. Per particolari motivazioni ambientali o monumentali potranno essere previsti corpi illuminanti nelle zone del centro storico diversi da quelli tipologicamente ammessi, al fine di diminuire il numero e di facilitare la qualificazione dello spazio urbano.

CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

I CANTIERI

ART. 117

DEFINIZIONE DI CANTIERE.

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia.

ART. 118

CAUTELE DA ADOTTARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere (nuove costruzioni, trasformazioni o demolizioni di manufatti esistenti) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

ART. 119

ASSEGNAZIONE DEI PUNTI FISSI.

1. L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di concessioni, autorizzazioni o altri corrispondenti titoli.

2. In ogni caso nel provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.

3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto dal Funzionario incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare della concessione o da suo incaricato; una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo.

ART. 120

RECINZIONE DEL CANTIERE.

1. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a m. 2,00.

2. I lavori esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere realizzati solo previa recinzione dei fabbricati medesimi o con analoghe e idonee misure protettive.

3. In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

ART. 121

ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni.

2. Tale cartello deve indicare gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione, il nominativo del titolare della concessione edilizia o dell'equivalente titolo, il nominativo del progettista dell'opera, il nominativo del calcolatore delle opere in c.a., il nominativo del committente dei lavori, il nominativo dell'esecutore dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza.

3. Gli interventi di qualsiasi genere ai fabbricati potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.

4. In cantiere deve essere conservata la concessione edilizia, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completi di tutti gli allegati, in originale o copia conforme, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi.

5. Nell'ambito del cantiere edilizio ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso.

ART. 122

DEMOLIZIONI E SCAVI.

1. Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:

- è da evitare l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- è da evitare l'accumulo di materiali pesanti nei piani portanti degli edifici;
- deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- è da evitare il gettito di materiali demoliti od altro dai ponteggi o dagli edifici verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio: essi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
- è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

2. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento.

3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante mediante puntellature o adeguata scarpa e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

4. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione stradale.

ART. 123

OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO.

1. Quando l'esecuzione dei lavori comporti:

- la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico al fine di eseguire scavi, rompere la pavimentazione stradale, immettere o ripristinare condutture, realizzare fognature ecc.;
- l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;

gli interessati devono preventivamente richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale ed agli enti erogatori di pubblici servizi interessati.

2. La richiesta al Comune deve contenere:

- le generalità e la firma del richiedente;
- gli estremi della concessione edilizia o dell'equivalente titolo abilitante all'esecuzione dei

- lavori nonché la natura dei medesimi;
- l'indicazione del suolo pubblico oggetto di richiesta;
 - le caratteristiche dei manufatti da installare;
 - la durata presumibile dell'occupazione di suolo pubblico;
 - all'occorrenza la domanda deve essere corredata da opportuni elaborati esplicativi.
3. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è assegnato al Settore di Polizia Municipale e traffico e subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione, ed al versamento di una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
 4. La durata dell'autorizzazione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi e può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.
 5. Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
 6. La riconsegna delle aree deve avvenire in contraddittorio tra le parti con la redazione di apposito verbale.
 7. In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino l'Amministrazione Comunale provvede utilizzando l'apposito deposito cauzionale che in caso contrario sarà restituito entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino delle aree manomesse e potrà essere decurtato in relazione alla completezza dei lavori.

ART. 124

STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE.

1. Salvo in ogni caso l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.
2. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
3. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

II

ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 125

INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

1. L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare dell'atto abilitativo alla loro esecuzione con almeno 10 giorni di anticipo, all'Ufficio Tecnico Comunale.
2. La comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e della ditta esecutrice e la relativa accettazione degli incarichi.
3. Alla comunicazione devono essere allegati, oltre a quanto prescritto dalla concessione o autorizzazione:
 - documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio nel contesto delle norme di legge e di Regolamento vigenti in materia;
 - documentazione attestante il rispetto degli adempimenti e delle prescrizioni previsti dalla

- legge in materia di zone a rischio sismico;
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere in cemento armato (Legge 1086/71);
 - per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.lgs.494/96, l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'A.U.S.L. della notifica preliminare di cui attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza.
4. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare della concessione, autorizzazione, o denuncia di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro il termine di validità dello stesso titolo abilitativo o entro i trenta giorni successivi. Alla comunicazione è allegato il certificato di conformità.

ART. 126

INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
2. Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione comunale.
3. In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'Autorità competente.

ART. 127

SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

1. Oltre alle prescrizioni del D.lgs. del 29.10.1999 n.490, sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, o denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.
2. Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

ART. 128

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. L'Autorità competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nel corrispondente titolo.
2. Al fine di cui sopra l'Autorità Competente si avvale dell'opera di funzionari ed agenti comunali, nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno.
3. Nei cantieri in cui si eseguono i lavori deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.
4. L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:
 - sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma;
 - il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
 - sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;

- la concessione edilizia risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

III

CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

ART. 129

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

1. Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata od occupata, anche parzialmente, senza il certificato di attestazione di abitabilità o agibilità, a seconda della destinazione d'uso.
2. L'attestazione delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
3. Per gli interventi comprendenti più fabbricati il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere presentato per i singoli fabbricati, e nell'ambito di questi, per le singole unità immobiliari purché congiuntamente a tutte le parti comuni.
4. La certificazione di abitabilità e agibilità deve contenere le generalità del titolare della concessione o del corrispondente titolo abilitativo nonché gli estremi del medesimo. Fatte salve le ulteriori prescrizioni delle vigenti norme di legge e di regolamento, alla certificazione di abitabilità o agibilità deve essere allegata la documentazione prevista dall'allegato "XX".
5. Entro 180 giorni dalla data di presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il Comune, tramite l'A.U.S.L., può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. E' fatta in ogni caso salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge 28.02.1985 n.47.

ART. 130
NORMA TRANSITORIA

1. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello stesso. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina precedente.

ALLEGATI

I MODULISTICA

ELENCO DOCUMENTI ED ELABORATI GRAFICI PARTE I: EDILIZIA

CONTENUTO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE TITOLO DEL RICHIEDENTE. (1 copia)

Copia di atto pubblico o autocertificazione resa in conformità alle vigenti disposizioni di legge, contenente gli identificativi catastali dell'immobile e dalla quale risulti il titolo per l'acquisizione del prescritto atto abilitativo all'esecuzione delle opere.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE. (1 copia + 2 copie se in zona T.U. 490)

Estratto di mappa catastale estesa ad un raggio di ml 200 con evidenziata in rosso la localizzazione dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DI REGOLAMENTO URBANISTICO. (1 copia)

Estratto cartografico di R.U. esteso ad un raggio di ml 200 relativo all'immobile o all'area oggetto di intervento, con evidenziata delimitazione delle fasce di rispetto e dei vincoli cimiteriali.

MODELLO ISTAT. (2 copie)

Compilazione del modello ISTAT di rilevazione statica dell'attività edilizia per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di fabbricati preesistenti. I modelli sono in distribuzione presso il settore amministrativo dell'U.O. Edilizia Privata.

TABELLA SUPERFICI MINIME E AEROILLUMINANTI D.M. 5.7.1975. (1 copia)

Con riferimento agli elaborati progettuali la tabella verifica il rispetto degli standard minimi previsti dal D.M.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA. (1 copia + 2 copie se in zona T.U. 490)

- Relazione illustrativa dei criteri seguiti nella progettazione a fronte della situazione preesistente dell'edificio o dell'area interessata e dell'intorno edilizio e ambientale, con particolare attenzione alle informazioni storico-ambientali disponibili. Per gli interventi di restauro occorre anche un'illustrazione esauriente dei connotati tipologici originari o
- Relazione tecnica costruttiva dell'intervento esplicante anche le motivazioni funzionali e distributive, la scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.
- Riferimenti a concessione edilizie, attestazioni di conformità o altri atti abilitativi all'esecuzione di opere, dai quali risulti la legittimità dello stato attuale, riferimenti ad eventuali istanze di sanatoria, rilasciate o pendenti, che interessano l'immobile oggetto dell'intervento.
- Descrizione delle opere di urbanizzazione esistenti.
- Campionature delle coloriture esterne se in zona a vincolo ai sensi del T.U. 490.

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE. (1 copia)

Per edifici pubblici o aperti al pubblico: attestazione di conformità alle disposizioni di cui all'art 24 della L 104/92 con elaborato grafico e relazione tecnico-descrittiva.

Per altri edifici:

a) se soggetti alle norme di cui alla L 13/89 e del regolamento di attuazione D.M. 236/89:

- predisporre dichiarazione ai sensi dell'art 1 comma 4 L 13/89 con elaborato grafico e relazione tecnico descrittiva del soddisfacimento dei requisiti di ACCESSIBILITA' / VISITABILITA' / ADATTABILITA'

b) se non soggetti alle norme di cui sopra:

- dichiarazione motivata del professionista

c) se l'eliminazione è impossibile da punto di vista tecnico o normativo ai sensi dell'art 7 del D.M. 236 / 89:

- richiesta motivata di **deroga**.

DICHIARAZIONE CONFORMITA' DM 20/11/1987 MURATURE. (1 copia)

Per gli interventi costituiti da struttura portante in laterizio dichiarazione del professionista di conformità al DM citato.

Il progetto e i calcoli devono essere conservati dal professionista e resi eventualmente disponibili per ogni esigenza della pubblica amministrazione.

RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA. (1 copia)

Da presentare nei casi dovuti con i contenuti e gli elaborati specificati nella Relazione Tecnica Geologica del Regolamento Urbanistico in base al tipo di intervento e alla classe di fattibilità assegnata al luogo oggetto di intervento in base alla carta della pericolosità.

Da allegare comunque estratto cartografico e delle norme della suddetta Relazione Tecnica Geologica del Regolamento Urbanistico relativa al luogo oggetto di intervento..

RELAZIONE TECNICO IDRAULICA.. (1 copia)

Attestante il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, nel caso di interventi ricadenti nelle aree soggette a normativa di salvaguardia o di piano, vigente nel Bacino Toscana Nord e nel Bacino del fiume Serchio

SCHEMA DI SMALTIMENTO LIQUAMI. (1 copia)

Elaborato grafico in scala adeguata con rappresentazione dello schema di smaltimento liquami, con indicazione delle condutture, dei pozzetti, dei sistemi di trattamento dei reflui con relativo dimensionamento e con indicazione del corpo ricettore finale.

La relazione deve verificare la compatibilità nel caso di impianti di smaltimento di acque reflue nel suolo o sottosuolo, secondo le disposizioni contenute nella delibera del Comitato dei Ministri del 4.2.1977

PROSPETTO CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.

(1 copia)

- La gratuità dell'intervento richiesto dovrà essere sempre motivata con riferimento alle vigenti disposizioni ed eventualmente corredata di documentazione probante dei requisiti.
- In caso di onerosità dell'intervento dovranno essere sempre forniti i dati necessari al calcolo degli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** (mq per attività artigianali , mc per tutti gli altri interventi).
- Per il calcolo del contributo relativo al **costo di costruzione:**

Destinazione residenziale

a) Nel caso di nuova costruzione dovrà essere compilato il modello allegato al D.M. 10.5.1977 con conteggio delle superfici utili e di quelle non residenziali

b) Nel caso di intervento sull'esistente sarà prodotta perizia tecnica estimativa dell'intervento

Destinazione non residenziale

Nel caso di costruzione o impianti destinati ad attività industriali o artigianali: il contributo non è dovuto.

- Nel caso di costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali sarà prodotta perizia tecnica estimativa

PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE.

(1 copia + 2 copie; se in zona T.U. 490/99)

Redazione nei casi previsti dalla LR 64/95 modificata dalla 25/97 del programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale con i contenuti di cui all'art 4 comma 2 della legge suddetta.

SISTEMAZIONI AMBIENTALI IN ZONA AGRICOLA. (2 copie + 2 se in zona T.U. 490/99)

Redazione nei casi previsti dalla LR 64/95 modificata dalla 25/97 e negli casi previsti dal Regolamento Urbanistico :

- convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente con individuazione dell'area di pertinenza e impegno alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, con idonee garanzie
- progetto di sistemazione ambientale con inquadramento territoriale su estratto cartografico in scala 1:2000 nel quale sia esplicitamente individuato, per il territorio di riferimento e di proprietà, delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, dei filari di alberi e di arbusti, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti, di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale

PROGETTO IMPIANTI L 46/90 O DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE. (1 copia)

Progetto degli impianti o dichiarazione da parte di tecnico abilitato attestante l'esclusione dai casi previsti dall'art 4 del DPR 447/91.

DEPOSITO RELAZIONE TECNICA L 10/91. (2 copie)

Nei casi previsti dal DMICA del 13/12/1993 prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata la sola relazione tecnica prevista dall'art 28 della L 10/91 redatta sugli appositi modelli allegati al DM di cui sopra, con dichiarazione di conformità del professionista a quanto previsto dai decreti attuativi della L 10/91.

Il progetto dell'impianto deve essere conservato dal professionista e reso eventualmente disponibile per ogni esigenza della pubblica amministrazione.

PREVISIONE IMPATTO ACUSTICO. (1 copia)

Nei casi previsti dall'art 12 della LR 1/12/98 n° 89 documentazione ai sensi dell'art 8 commi 3 e 4 della L 447/95

V.I.A L.R. 79/98. (1 copia)

Pronuncia di compatibilità ambientale ai sensi dell'art 18 della LR 79/98 ovvero dichiarazione attestante che l'intervento in progetto non rientra tra quelli sottoposti a valutazione di impatto ambientale di cui all'art 5 o alla procedura di verifica di cui all'art 11 della stessa legge regionale.

VINCOLO IDROGEOLOGICO: RICHIESTA – ELABORATI. (4 copie)

Nei casi di interventi ricadenti in area sottoposta a vincolo idrogeologico e in funzione dell'entità dell'intervento comunicazione o richiesta di autorizzazione alla Provincia di Lucca, settore Agricoltura e Foreste

NULLA-OSTA COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO. (1 copia)

Nulla osta oppure dichiarazione di tecnico abilitato attestante che le opere in progetto non ricadono nel campo di applicazione della normativa per la prevenzione incendi

AUTORIZZAZIONE DELLA CIRCOSCRIZIONE DOGANALE. (1 copia)

Autorizzazione della Circostrizione Doganale per interventi ricadenti in tale ambito

NULLA OSTA ANAS/SALT/FFSS/CODICE STRADALE. (1 copia)

Per gli interventi ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, nulla osta dell'ente gestore della infrastruttura interessata .

Elaborato grafico e attestazione del professionista abilitato nel caso di interventi ricadenti in prossimità di strade comunali con evidenziazione di :

- arretramenti delle opere di progetto rispetto al codice stradale
- rispetto delle distanze dagli accessi dalle intersezioni
- arretramenti degli accessi o previsione di eventuali sistemi di apertura automatica con comando a distanza nei casi in cui sia attestata la sussistenza dei presupposti di legge

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI. (1 copia + 2 c. se in zona T.U. 490/99)

Esauriente documentazione fotografica (stampe originali formato minimo 13x18 fissate su cartoncino) illustrante in ogni suo aspetto la situazione ambientale ed edilizia, riferita anche alle tipologie esistenti nella zona limitrofa a quella di intervento. Allegare schema grafico degli angoli di ripresa.

Documentazione degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, comprese le cornici delle aperture e relativi infissi, zoccolature, opere in ferro, balaustre, colori delle tinteggiature, materiali.

ELABORATI GRAFICI

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI GLI ELABORATI

Tutti gli elaborati progettuali allegati all'istanza edilizia Dovranno essere sottoscritti oltre che dal progettista anche dai richiedenti l'atto abilitativo, con indicazione del codice fiscale di tutte le figure che compaiono e dovranno presentare un uguale frontespizio, con le seguenti informazioni e caratteristiche:

- identificazione del Comune ove ricade l'intervento;
- indicazione della località/indirizzo dove si svolgono i lavori;
- oggetto dei lavori con indicazione della categoria di intervento ai sensi della L.R. 14.10.1999 n.52;
- indicazione del proprietario/committente e del progettista con indicazione dei relativi codici fiscali;
- oggetto dell'elaborato con indicazione della data in cui è stato redatto e della scala di rappresentazione;
- numerazione ordinata e progressiva delle tavole;
- Nel frontespizio dovrà essere mantenuto uno spazio libero di almeno cm.10x21 a disposizione del Comune.

Gli elaborati grafici dovranno essere restituiti su idoneo supporto cartaceo, riportato a formato *UNI A4* tramite idonea piegatura; non sono ammessi elaborati grafici fascicolati.

Nel caso di interventi su immobili sottoposti al vincolo di cui al Titolo I del T.U. 490/99 deve essere allegato il preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.S. di Pisa, completa di elaborati grafici vistati.

CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN SANATORIA

Le istanze in sanatoria presentate ai sensi dell'art 37 della LR 52/99 devono essere corredate dalla documentazione e dagli elaborati prescritti per le corrispondenti opere da eseguirsi con concessione edilizia o attestazione di conformità. Gli elaborati progettuali normalmente riferiti allo *stato attuale* e *stato di progetto* dovranno riferirsi rispettivamente allo *stato legittimo* (o antecedente l'abuso) e allo *stato attuale*.

Le istanze dovranno essere corredate anche da :
una autocertificazione del richiedente resa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge dalla quale risulti l'epoca di realizzazione dell'opera
documentazione attestante il deposito della certificazione da parte del progettista del rispetto di tutte le prescrizioni relative alla L 1086/71
certificato di collaudo ove richiesto nei casi previsti dalla normativa vigente secondo quanto previsto dall'art 17 della LR 52/99

RILIEVO STATO ATTUALE . (2 copie + 2 copie se in zona T.U. 490/99)

(sostituito da copia di **STATO CONCESSIONATO/AUTORIZZATO/DENUNCIATO** se trattasi di **VARIANTE**)

***in caso di unità immobiliare compresa in complessi edilizi la rappresentazione sarà limitata a quella unità immobiliare con indicazione del solo profilo dell'intero edificio

Planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:200 o 1:500 dell'area di intervento estesa alle immediate vicinanze con indicazione di (*per modifiche interne o alle facciate o per mutamento di destinazione, semplificare finalizzando comunque alla chiarezza dell'intervento*):

- perimetrazione ed orientamento del lotto di pertinenza, con indicazione degli accessi
- perimetrazione delle aree di cui si ha titolo di disporre
- triangolazioni per il calcolo delle aree, se necessario
- preesistenze edilizie interne e adiacenti al lotto, comprese quelle in corso di costruzione e quelle già autorizzate ma ancora da realizzare (a tratteggio)
- tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze legali.
- (altezze, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche)
- aree a corte, a giardino e ad orto, alberature di medio e alto fusto esistenti nell'area di pertinenza, elementi architettonici isolati (fontane, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni degli spazi scoperti, muri di recinzione)
- quote altimetriche e curve di livello con equidistanza non superiore a ml 1,00 relative all'intera area di pertinenza e agli spazi pubblici adiacenti, con indicazione di scarpate, fossi, strade, muri a secco.
- Profili altimetrici dello stato di fatto in scala 1:100 o 1:200 relativi all'andamento del terreno e delle preesistenze interne ed immediatamente esterne al lotto di intervento

Piante dello stato di fatto in scala 1:50, 1:100 o 1:200 se intervento molto esteso, debitamente quotate, di tutti i piani comprese le coperture e i sottotetti, con indicazione per ogni vano della sua destinazione, altezza se diversa da quella di piano, dislivelli fra piani di calpestio allo stesso piano,, superficie netta, dimensioni porte e finestre, e localizzazione di eventuali dissesti. Indicazione delle linee di sezione.

Indicazione delle quote altimetriche di ogni piano riferite al piano di campagna come definito nel glossario del presente Regolamento edilizio.

Sezioni dello stato di fatto in scala 1:50 o 1:100 relative almeno a due posizioni ortogonali fra loro di

cui almeno una passante longitudinalmente sul vano scale con indicazione delle altezze nette dei singoli piani, , degli aggetti, delle gronde, dei colmi, delle parti superiori alla linea di gronda, delle altezze totali degli edifici esistenti riferite al piano di campagna, dello spessore dei solai.

Prospetti dello stato di fatto in scala 1:50 o 1:100 relative a tutti i fronti oggetto dell'intervento, estesi

alle principali linee architettoniche di edifici aderenti o costituenti corte, con rilievo dell'andamento del terreno lungo i piani di stacco e le relative altezze riferite al piano di campagna e alla linea di incontro della facciata con la copertura.

Particolari costruttivi, debitamente quotati, dello stato di fatto in scala 1:10 o 1:20 di quegli elementi già documentati fotograficamente, su cui si intende intervenire.

- Elaborato obbligatorio nel caso di interventi ricadenti in zona classificata A

STATO DI PROGETTO. (2 copie + 2 copie se in zona T.U. 490)

***in caso di unità immobiliare compresa in complessi edilizi la rappresentazione sarà limitata a quella unità immobiliare con indicazione del solo profilo dell'intero edificio

Planimetria generale di progetto in scala 1:200 o 1:500 dell'area di intervento estesa alle immediate vicinanze con indicazione di (*per modifiche interne o alle facciate o per mutamento di destinazione, semplificare finalizzando comunque alla chiarezza dell'intervento*):

- perimetrazione ed orientamento del lotto di pertinenza, con indicazione delle eventuali modifiche agli accessi
- perimetrazione delle aree di cui si ha titolo di disporre
- verifica delle modifiche alle preesistenze edilizie o dell'inserimento di nuova costruzione, in rapporto agli edifici circostanti, compresi quelli in corso di costruzione e quelli già autorizzati ma ancora da realizzare (a tratteggio), nei confronti di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze legali (altezze, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche)
- sistemazione delle aree scoperte a corte, a giardino e ad orto, alberature di medio e alto fusto esistenti o di progetto nell'area di pertinenza, elementi architettonici isolati (fontane, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni degli spazi scoperti, muri di recinzione) esistenti o di progetto
- inserimento dell'intervento rispetto alle quote altimetriche e curve di livello con equidistanza non superiore a ml 1,00 relative all'intera area di pertinenza e agli spazi pubblici adiacenti, con indicazione di scarpate, fossi, strade, muri a secco.

Profili altimetrici di progetto in scala 1:100 o 1:200 con rappresentazione dell'oggetto progettato e dell'andamento finale del terreno, rispetto alla situazione precedente del terreno, delle preesistenze interne ed esterne al lotto.

Piante di progetto in scala 1:50, 1:100 o 1:200 se intervento molto esteso, debitamente quotate, di tutti i piani comprese le coperture e i sottotetti, con indicazione per ogni vano della sua destinazione, altezza se diversa da quella di piano, dislivelli fra piani di calpestio allo stesso piano, superficie netta, dimensioni porte e finestre. Indicazione delle linee di sezione.

Indicazione delle quote altimetriche di ogni piano riferite al piano di campagna come definito nel glossario del presente Regolamento edilizio.

Sezioni di progetto in scala 1:50 o 1:100 relative almeno a due posizioni ortogonali fra loro (identiche a quelle praticate nell'elaborato di STATO ATTUALE) di cui almeno una passante longitudinalmente sul vano scale, con indicazione delle altezze nette dei singoli piani, degli aggetti, delle gronde, dei colmi, delle parti superiori alla linea di gronda, delle altezze totali degli edifici esistenti riferite al piano di campagna originario, dello spessore dei solai.

Prospetti di progetto in scala 1:50 o 1:100 relative a tutti i fronti oggetto dell'intervento, estesi alle principali linee architettoniche di edifici aderenti o costituenti corte, con rappresentazione dell'andamento finale del terreno lungo i piani di stacco e le relative altezze riferite al piano di campagna originario e alla linea di incontro della facciata con la copertura.

Particolari costruttivi, debitamente quotati, di progetto in scala 1:10 o 1:20 delle modifiche apportate a quegli elementi già documentati fotograficamente e di quelli che si intende introdurre con indicazione delle modalità costruttive, dei materiali e delle finiture da realizzare.

- Elaborato obbligatorio nel caso di interventi ricadenti in zona classificata A

STATO SOVRAPPOSTO. (2 copie + 2 copie se in zona T.U. 490)

***in caso di unità immobiliare compresa in complessi edilizi la rappresentazione sarà limitata a quella unità immobiliare con indicazione del solo profilo dell'intero edificio

- L'elaborato è composto delle singole sovrapposizioni fra corrispondenti elaborati di rilievo e di progetto, relativamente a **Planimetria generale, Profili altimetrici, Piante, Prospetti, Sezioni, Particolari.**
- Le parti oggetto di demolizione dovranno essere evidenziate di colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione dovranno essere evidenziate con colore rosso.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI. (2 copie)

*** Da omettere se l'intervento non comporta alterazioni planivolumetriche o di altezza
Tavola esplicativa dei conteggi virtuali e reali per le valutazioni quantitative del progetto rispetto ai parametri urbanistici di PRG e delle altre norme in vigore, con raffronto con gli identici valori risultanti dai conteggi relativi all'eventuale preesistenza.

- Da allegarsi schema grafico delle figure geometriche in cui viene scomposto sia il terreno che il fabbricato
- Indicazione: Zona di Regolamento Urbanistico con relativi limiti e indici (Rc / If / Hmax)
- Verifica : Dimensionamento di progetto nel rispetto dei limiti suddetti.

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI L. 122/ 89. (1 copia)

La verifica della dotazione di spazi a parcheggio di pertinenza dell'edificio, che rimangono di proprietà privata, sono individuati all'interno del lotto e rappresentati planimetricamente in un apposito elaborato insieme al calcolo della superficie degli spazi stessi.

VERIFICA DCRT 230/94 /**NULLA OSTA CONSORZIO DI BONIFICA O DEL GENIO CIVILE. (1 copia)**

Elaborato che individua le superfici permeabili e verifica i disposti della D C R T 230 / 94 in materia di permeabilità dei suoli e di distanza dai corsi d'acqua.

- N.O. Consorzio di Bonifica per interventi da eseguirsi dalla via Sarzanese alla costa in prossimità di canali di bonifica ricadenti nell'ambito di applicazione del R.D. 8.5.1904 n° 368 o delle acque pubbliche di cui al RD 25.7.1904 n° 523
- N.O. Genio Civile per gli interventi da eseguirsi a montedella via Sarzanese in prossimità di corsi d'acqua.

VERIFICA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTIVITA' PRODUTTIVE. (1 copia)

Ai sensi dell'art 29 del Regolamento Urbanistico nelle zone assimilate alle D del DM 2/4/1968 devono essere verificati gli effetti ambientali attraverso relazione ed elaborati grafici contenenti:

- descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua ed impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore
- descrizione delle misure previste per eliminare le attuali condizioni rilevate negative sull'ambiente
- disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con schede tecniche sui materiali e tecnologie impiegate
- in caso di insediamento lungo corsi d'acqua verifica della distanza di ml 5,00 dal ciglio con mantenimento a verde e controllo degli scoli

VERIFICA DISTANZA DA ELETTRDOTTI. (1 copia)

Elaborato grafico su estratto da cartografia ufficiale a qualunque scala riportante il tracciato della linea e l'individuazione dell'area o dell'immobile oggetto di intervento. Sezione di calcolo della distanza e verifica dei disposti di cui al DPCM 23.4.92.

In casi di chiara lontananza dalle linee l'elaborato è sostituito da dichiarazione attestante del progettista.

	DOCUMENTI										RELAZIONI										NULLA OSTA										ELABORATI									
	Documentazione attestante titolo richiedente	Estratto mappa catastale	Estratto cartografico Regolamento Urbanistico	Modello ISTAT	Tabella D.M. 5.7.1975 sup.minime e illuminanti	Relazione tecnica descrittiva	Barriere archit. L.104/92 13/89 D.M.236/89	Dichiarazione conformita' D.M. 20.11.87 murature	Relazione geologica - geotecnica	Relazione per rischio idraulico o frane	Schema smaltimento liquami	Prospetto Oneri e Costo Costruzione	Progr aziendale miglior. agricolo-ambientale	Sistemazioni ambientali zona agricola	Progetto impianti L. 46/90 o dich.esclusione	Deposito relazione tecnica L. 10/91	Previs. impatto acustico L. 447/95 LR 89/98	V.I.A. LR 79 / 98	Rich relazione elaborati per vincolo idrogeologico	N.O. Comando Prov. VV.FF.	Autorizzazione Circostrizione doganale	N.O. ANAS / SALT / FFSS / Cod. Str.	Foto originali con schema angoli di ripresa	S.ATTUALE o CONCESSIONATO se x Variante	Dati urbanistici e edilizi	S.PROGETTO	S.SOVRAPPOSTO plan.gen.piante prosp sez	Verifica standard parcheggio L.122/89	Verifica DCRT 230/94 / N.O. ConsBonif./Gen Civ	Verifica effetti ambientali attività produttive	Verifica distanza da elettrodotti DPCM 1992									
Nuova edificazione	1	1	1	2	1	1	1	1*	1	1*	1*				1	4*	2*	1	2	1*	1*	4*	1*	1*	1*	1			2	2		1	1	1	1					
Opere urbanizzazione primaria / secondaria	1	1	1	2*	1	1*	1*	1	1	1*		1*			1*											2	2		1	1		1	1	1	1					
Infrastrutt/impianti tras.perm su suolo inedif.	1	1	1	2*	1		1*	1	1	1		1*	4*	2*	1	2	1*	1*	4*	1*	1*	1*	1		2	2		1	1	1	1	1	1	1						
Dep merci/imp att prod ap" " " "	1	1	1	2*	1		1*	1	1*	1		1*	4*	2*	1	2	1*	1*	4*	1*	1*	1*	1		2	2		1	1	1	1	1	1	1						
Ristrutturazione urbanistica	1	1	1	2*	1	1	1	1*	1	1*	1*		1*	4*	2*	1	2	1*	1*	4*	1*	1*	1*	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1						
Addizioni volumetriche non assim. ristr.ed.	1	1	1	2*	1	1	1	1*	1	1*	1		1*	4*	2*	1	2	1*	1*	4*	1*	1*	1*	1	2	2	2	2		1	1	1	1	1						
Opere di reinterro e scavo	1	1	1		1		1	1	1*	1*									4*		1*		1	2		2	2													
Recinzioni fondaz continue e muri di cinta	1	1	1		1		1*	1*	1*	1*									4*		1*	1*	1	2		2	2													
Opere pertinenziali	1	1	1	2*	1	1*	1*	1	1*	1*					1	2	1*	4*	1*	1*	1*	1*	1	2		2	2	2			1	1	1	1						
Mutam destinazione d'uso con opere	1	1	1		1	1	1	1*	1	1*	1*		1		1	2	1*	1*	4*	1*			1	2		2	2	2		1			1	1						
Demolizioni senza ricostruzione	1	1	1		1														4*	1*		1*	1	2		2														
Espos/deposito merci senza trasf.perm s.i.	1	1	1		1														4*	1*		1*	1			2														
Manutenz ordinaria con mutam esteriore	1	1	1		1														4*	1*			1	2		2	2				1*									
Manutenzione straordinaria	1	1	1		1	1	1*			1*									4*	1*			1	2		2	2				1*									
Restauro e risanamento conservativo	1	1	1		1	1	1	1*	1*	1*		1*	1*	2*	1*	2*	1*		4*				1	2		2	2													
Ristrutturazione edilizia	1	1	1		1	1	1	1*	1*	1*	1*				1*	2*	1*		4*	1*	1*	1*	1	2		2	2	2	2	1	1	1	1	1						
Interventi superamento barriere architett.	1	1	1		1	1	1*	1							1*				4*	1*			1	2		2	2	2			1			1						
Installazione insegne-tende	1	1	1		1																	1*	1	2		2														
Manufatti precari o stagionali	1	1	1		1	1*																1	1	2		2	2													
Copie ulteriori per zone vincolate TU490		2				2							2	2									2	2		2	2	2												

Legenda: 1 2 n° copie da allegare * solo se necessarie secondo il tipo di intervento

ELENCO DOCUMENTI ED ELABORATI GRAFICI
PARTE II: URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

A - planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale contenente.

- il rilievo planimetrico ed altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
- il rilievo delle essenze arboree esistenti;
- il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
- il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete esistenti;
- la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto nonché dei vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, aeroportuale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc..

B - Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa

C - Estratto catastale comprendente:

- i limiti di proprietà e le relative superfici;
- l'elenco catastale delle proprietà.

D- Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica.

E - Planimetria di progetto in scala adeguata, quotata, estesa all'intero ambito di riferimento individuato dallo strumento urbanistico indicante:

- i lotti edificabili numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
- le strade e i marciapiedi;
- le piazze ed i percorsi pedonali e/o ciclabili;
- gli spazi a verde pubblico attrezzato;
- gli spazi a parcheggio;
- gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;
- gli spazi destinati alla eventuale collocazione della cabina di distribuzione dell'energia elettrica;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.

F - Profili, prospetti e sezioni in scala adeguata, estesa all'intero ambito di riferimento individuato dallo strumento urbanistico.

G - Assonometria e planivolumetrico in scala adeguata estesi all'intero ambito di riferimento individuato dallo strumento urbanistico.

H - Planimetria con individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico. compreso:

- progetto delle opere di urbanizzazione primaria con specificazione delle superfici di ogni area elementare suddivise per le singole funzioni (strade, marciapiedi, parcheggi ecc.) e relativo allegato computo metrico estimativo;
- progetto delle opere di urbanizzazione secondaria (verde attrezzato, aree di interesse comune ecc.) e relativo computo metrico estimativo.

I - Schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle aziende competenti. Ogni lotto edificabile dovrà essere dotato dei terminali degli impianti a rete.

J - Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno

K- Relazione illustrativa comprensiva degli elementi per il calcolo degli oneri e della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici.

L- Norme tecniche di attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:

- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
- destinazioni d'uso;
- modalità di trasformazioni successive degli edifici entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
- modalità di arredo degli spazi pubblici.

M- Valutazione effetti ambientali redatta sulla base delle istruzioni tecniche regionali e del regolamento urbanistico.

N- Schema di convenzione che deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U.;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune di Camaione;
- gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione dei lotti delle aree fabbricabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativa alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico fino alla loro cessione al Comune di Camaione;
- le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n. 6 copie ad eccezione della relazione geologica che dovrà essere presentata in n. 8 copie .

Qualora il piano attuativo comporti variante al P.R.G., di cui all'art. 31 comma 4 della citata L.R.T. 5/95, quest'ultima dovrà essere adeguatamente evidenziata negli elaborati di progetto oltre che nella domanda di approvazione.

PIANI ATTUATIVI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

La documentazione da allegare ai piani attuativi di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Il progetto di P.d.R. deve essere costituito dai seguenti elaborati:

A - Estratto del vigente R.U. e della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

B - Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenenti:

- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature; servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli che eventualmente interessano anche l'ambito immediatamente esterno all'area d'intervento;
- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al P.d.R. (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare, stradale, ferroviario, cimiteriale ecc.).

C - Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbano della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

D - Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto ecc.);
- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunali ecc.);
- caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
- stato di conservazione definito attraverso parametri e carenze di carattere strutturale igienico, sanitario e tecnologico.

E - Planimetria dello stato di fatto alla scala adeguata nella quale risultino indicati:

- orientamento;
- viabilità esistente con indicazione della denominazione del tipo di pavimento;
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati:

F - Rilievo fotografico (o grafico) degli edifici.

G - Documentazione fotografica di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.

H - Planimetria di progetto in scala adeguata orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle "unità minime d'intervento", della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso ammessa.
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

Nel caso d'interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere indicata le opere di demolizione e ricostruzione (giallo/rosso) che si intendono eseguire:

I - Rappresentazione, alla scala adeguata, dei fronti degli edifici così come risultano modificati in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.

F - Planimetria quotata con lo schema degli impianti tecnici rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano ecc. distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

G - Tabella contenente il calcolo del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:

- superficie d'intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima d'intervento" riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto d'intervento (somma della superficie e dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima d'intervento";
- superficie e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto.
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e riparazione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art.2 L. 122/89).

H - Relazione tecnico illustrativa del progetto e particolarmente:

- inserimento formale e funzione del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologia d'intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa il convenzionamento ex L. 10/1987, previsioni circa la fruizione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione:

I - Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità d'intervento da adottare per ciascuna "unità minima d'intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico il P.d.R può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima d'intervento";
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso con riferimento all'art.2 della L. 122/89;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare ecc;
- tipi di recinzione da adottare.

L - Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.

M - Bozza di convenzione.

N - Valutazione effetti ambientali redatta secondo le istruzioni tecniche regionali e il regolamento urbanistico.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto del P.d.R. debbono essere presentati in n. 6 (sei) copie ad eccezione della relazione geologica che deve essere presentata in n. 8 (otto) copie.

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

La documentazione da allegare ai P.d.R. di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

CONCESSIONE CONVENZIONATA IN ZONA B2

Oltre a quanto indicato per i progetti di edilizia (parte i) deve essere inoltre allegata al progetto la seguente documentazione:

A - planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale contenente.

- il rilievo planimetrico ed altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
- il rilievo delle essenze arboree esistenti;
- il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
- il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete esistenti;
- la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto nonché dei vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, aeroportuale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc..

B - Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa

C - Estratto catastale comprendente:

- i limiti di proprietà e le relative superfici;
- l'elenco catastale delle proprietà.

D- Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica.

E - Planimetria di progetto con individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere al comune, compreso:

- opere di urbanizzazione con specificazione delle superfici di ogni area elementare suddivise per le singole funzioni (strade, marciapiedi, parcheggi ecc.) e relativo allegato computo metrico estimativo;
- la superficie fondiaria edificabile con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
- le strade e i marciapiedi;
- gli spazi a verde pubblico attrezzato;
- gli spazi a parcheggio;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.

F- Schema di convenzione che deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U.;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico fino alla loro cessione al Comune di Camaione;
- le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

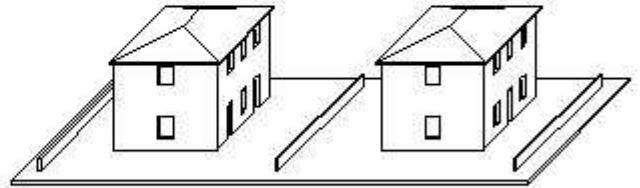
RICHIESTA DI MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (art. 3 del R.U.)

Per la modifica alla classificazione degli edifici contenuta nel regolamento urbanistico è necessario produrre apposita richiesta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica con adeguata argomentazione in merito alla richiesta;
- Estratto di regolamento urbanistico e documentazione catastale;
- Documentazione cartografica e fotografica dello stato dei luoghi e del carattere dell'edificio di cui si chiede la modifica di classificazione.

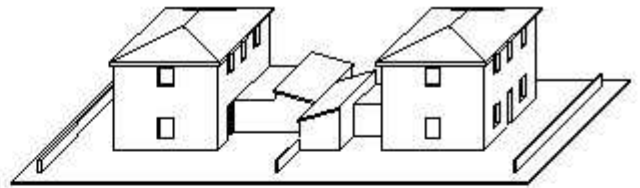
AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI NEL TESSUTO A ISOLATI DEL LIDO

Stato di fatto



11

Ampliamenti

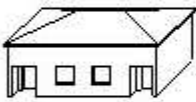
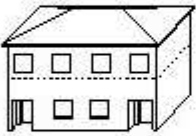
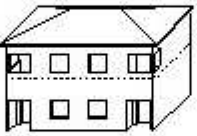
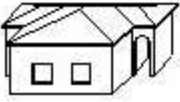

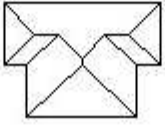


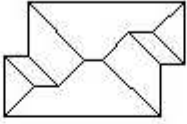





4 Volume compatto con loggia angolare

Senza loggia al 1° piano

Con loggia al 1° piano

SOPRAELEVAZIONI DEGLI EDIFICI AD UNPIANO

Stato di fatto	Sopraelevazioni ammesse	
 <p data-bbox="70 663 331 689">5 Volume compatto con doppia loggia</p>	 <p data-bbox="389 663 544 689">Senza loggia al 1° piano</p>	 <p data-bbox="660 663 799 689">Con loggia al 1° piano</p>
 <p data-bbox="70 943 331 969">6 Piana articolata con tetto composito</p>	 <p data-bbox="389 943 639 969">Si sopraeleva solo il volume principale</p>	 <p data-bbox="683 943 933 969">Copertura prima della sopraelevazione</p>
 <p data-bbox="70 1223 331 1249">7 Piana articolata con tetto composito</p>	 <p data-bbox="389 1223 639 1249">Si sopraeleva solo il volume principale</p>	 <p data-bbox="683 1223 933 1249">Copertura prima della sopraelevazione</p>
 <p data-bbox="70 1525 331 1552">8 Piana compatta con le ali a volte indipendenti</p>	 <p data-bbox="389 1525 639 1552">Sopraelevazione completa a capanna</p>	 <p data-bbox="683 1525 933 1552">Sopraelevazione completa a padiglione</p>

Coordinamento tecnico
- *Arch. Roberto Lucchesi (Dirigente di Settore)*

Coordinamento scientifico
- *Prof. Benedetto di Cristina*

Consulenti esterni
- *Arch. Michela Biagi*
- *Arch. Fabrizio Cinquini*

Ufficio Edilizia Privata
- *Arch. Manola Bonari*

Ufficio Piano Regolatore
- *Arch. Maurizio Bruschi*
- *Arch. Michela Riccomini*
- *Antonella Venturini*

Informatizzazione e schemi grafici
- *Arch. Raffaello Bertuccelli*
- *Andrea Chelossi*

Assessore all'Urbanistica
Giovanni Maffei Cardellini

CITTA' DI CAMAIORE
Sindaco
Cristiano Ceragioli