



**COMUNE DI ORCIANO PISANO**  
PROVINCIA DI PISA

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Agosto 2001**

**Febbraio 2002**

**Dott. Ing. Mino Gremigni**

***Integrato con le osservazioni della ASL5 del 16 Gennaio 2002***

**Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°23 del 22 Giugno 2002**

## INDICE

Art.	Pag.	OGGETTO
		<b>PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI</b>
1	6	Oggetto e struttura del regolamento edilizio
		<b>PARTE SECONDA NORME GENERALI</b>
2	7	Commissione edilizia
3	8	Attribuzioni e compiti della Commissione edilizia
4	8	Procedure per le adunanze della Commissione edilizia
5	9	Commissione urbanistica. Attribuzioni e compiti
6	10	Progetti per i quali non è necessario consultare la C.Edilizia
7	10	Composizione della Commissione Edilizia Integrata
8	10	Attribuzione e compiti della C.E. Integrata
9	11	Progetti da sottoporre alla C.E. Integrata
10	11	Deroghe
		<b>PARTE TERZA NORME PROCEDURALI</b>
		<i>TITOLO I – AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI</i>
11	12	Opere soggette a concessione
12	12	Opere soggette ad autorizzazione
13	13	Opere soggette a comunicazione
14	13	Opere soggette a D.I.A.
15	14	Procedure per la D.I.A.
16	16	Interventi ammissibili con procedure di urgenza
		<i>TITOLO II – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA</i>
17	17	Attuazione degli interventi diretti
18	24	Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti
		<i>TITOLO III – ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE</i>
19	26	Caratteristiche dell'atto di concessione– Contributi.
20	28	Determinazioni del Dirigente sulla domanda di concessione. Impugnativa
21	28	Determinazioni del Dirigente sulle domande di autorizzazione
22	28	Deroghe
23	28	Titolarità della concessione edilizia
24	29	Validità e decadenza della concessione edilizia
25	29	Varianti al progetto
26	30	Progettista, direttore dei lavori e costruttore
		<i>TITOLO IV – CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI</i>
27	31	Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

28	31	Organizzazione del cantiere
29	32	Occupazione e manomissione di suolo pubblico
30	33	Visite di controllo
31	34	Inizio ed ultimazione dei lavori
32	34	Collaudi
33	34	Ultimazione dei lavori Certificato di conformità – certificato di abitabilità o agibilità
		<b>PARTE QUARTA – NORME TECNOLOGICHE</b>
		<i>TITOLO I – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI</i>
34	37	Caratteristiche idrogeologiche e di salubrit� del terreno
35	37	Requisiti relativi all'impermeabilit� e secchezza
36	38	Requisiti di carattere tecnico
37	38	Requisiti di carattere acustico
38	39	Requisiti illuminotecnici
39	40	Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali
40	43	Requisiti relativi al decoro degli edifici ed alla tutela dell'ambiente urbano ed extraurbano
41	46	Obbligo di manutenzione
42	46	Requisiti relativi alla sicurezza
43	47	Requisiti relativi all'accessibilit� e all'uso
44	48	Edifici pericolanti
45	48	Demolizioni
46	48	Recinzioni tra privati
47	48	Aree scoperte pubbliche e private
48	51	Aggetti e sporgenze, numeri civici ed altri elementi sul fronte degli edifici
49	54	Prescrizioni particolari per tende, vetrine e insegne per singole zone
50	55	Passi carrabili
51	55	Locali per allevamento e ricovero di animali
52	57	Edifici accessori
		<i>TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI</i>
53	58	Rifornimento idrico
54	59	Modalit� di scarico delle acque provenienti da insediamenti, civili
55	60	Modalit� di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
56	61	Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue di
57	61	Impianto di smaltimento delle acque piovane

Pag.		OGGETTO
58	62	Impianti igienici
59	63	Impianti di aerazione
60	63	Impianti di smaltimento delle acque luride
61	64	Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
62	65	Caratteristiche dei fabbricati di civile abitazione ai fini della prevenzione degli incendi
63	66	Impianti di produzione di calore
64	69	Norme generali
		<b><u>PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICHE</u></b>
65	70	Osservanza delle Norme
66	70	Destinazione d'uso
67	70	Cambiamento di destinazione d'uso
68	71	Spazi pubblici e parcheggi
69	73	Costruzioni in precario
70	73	<b>Parametri urbanistici</b>
71	75	Parcheggi pertinenziali
72	76	Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)
73	76	Superficie coperta (Sc)
74	76	Rapporto di copertura (Rc)
75	77	Indice di fabbricabilità fondiario (If)
76	77	Indice di fabbricabilità territoriale (It)
77	77	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
78	77	Distacco tra i fabbricati, distanza minima dai confini e dalle strade, altre distanze
79	79	Piantumazione
80	80	Fontane e Fontanelle
81	80	Servizi igienici di uso pubblico
82	80	Cortili, chiostrine e corti interne
83	81	Certificato d'uso
84	81	Tolleranze costruttive
85	81	Impianti per lavorazioni insalubri
		<b><u>PARTE SESTA - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA</u></b>
86	82	Interventi soggetti a lottizzazione
87	82	Lottizzazioni obbligatorie e d'Ufficio

Art.	Pag.	OGGETTO
88	83	Piani Convenzionati di Lottizzazione
89	84	Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni
90	85	Procedura di approvazione
91	85	Convenzione urbanistica
92	86	Opere di Urbanizzazione
93	87	Piani di Recupero.
94	88	Il Piano di Recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti
95	88	Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Elementi costitutivi del progetto
96	93	Domanda di approvazione del Piano di Recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo
97	93	Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero
98	94	Piani Particolareggiati (PP)
99	94	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
100	95	Piani per insediamenti produttivi (PIP)
101	95	Interventi edilizi diretti mediante concessione (C) e concessione convenzionata (CC)
102	95	Progetti comunali esecutivi (PCE)
103	95	Rimborso di spese
		<b><u>PARTE SETTIMA</u> CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI</b>
104	96	Definizione degli interventi
		<b><u>PARTE OTTAVA</u> SANZIONI</b>
105	102	Sanzioni
106	103	Disposizioni finali e transitorie

## P A R T E P R I M A

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1. - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio**

Il presente regolamento edilizio disciplina, all'interno dell'intero territorio comunale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia e contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali e architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene e la sicurezza cittadina e finalizzato all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza dei procedimenti amministrativi, al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.

## P A R T E S E C O N D A

### **NORME GENERALI**

#### **Art. 2 - Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo tecnico del Comune per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, in conformità allo strumento urbanistico vigente ed al presente regolamento.
2. I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti per l'Amministrazione, essi non costituiscono presunzione di rilascio della concessione edilizia. .
3. La Commissione Edilizia dovrà esprimere il proprio parere:
  - sulle modifiche al Regolamento Edilizio;
  - sulle richieste avanzate al Sindaco o al Responsabile del settore per ottenere la concessione edilizia;
4. La Commissione Edilizia, sentite le osservazioni di carattere tecnico-regolamentare espresse dagli uffici comunali ed in particolare dal responsabile del procedimento, esprimerà il proprio parere, valutando l'impatto estetico- visuale dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.
5. La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga necessario, potrà convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame e comunque nel rispetto dei tempi prestabiliti dalla legge.
6. La Commissione Edilizia assume, inoltre, la competenza della Commissione Urbanistica che esprime il proprio parere sugli strumenti urbanistici generali e/o attuativi e loro varianti.
7. L'Amministrazione potrà inoltre sottoporre all'esame della suddetta Commissione questione di natura urbanistica ivi comprese le eventuali domande di parere preventivo sulle previsioni di piano regolatore che abbiano rilievo nel campo della pianificazione vigente avanzate da privati cittadini, associazioni o enti. Tale eventuale proposta dovrà comprendere la documentazione occorrente per la valutazione dell'intervento, con l'indicazione della ripartizione fondiaria e delle relative destinazioni. Su tale proposta verrà espresso un parere di fattibilità.
8. Per l'esame di atti di particolare rilievo e comunque in ogni caso in cui si renderà necessario, l'Amministrazione potrà chiamare a prendere parte alle riunioni della Commissione edilizia ulteriori professionalità non presenti nell'ambito della Commissione. Tali soggetti non avranno diritto di voto.-

### **Art.3 -Composizione della Commissione Edilizia**

1. 1.La Commissione Edilizia Comunale è composta da:
  - a) il Sindaco, che la presiede, o suo delegato;
  - b) - il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, senza diritto di voto;
  - c) -il Comandante dei Vigili del Fuoco competente per territorio;
  - d) - un ingegnere;
  - e) -un architetto;
  - f) -un geologo;
  - g) -un geometra o perito edile;
- 2 Il Responsabile del procedimento partecipa ai lavori della Commissione Edilizia in forma di relatore.
- 3 Gi esperti sono designati dalla Giunta Comunale e scelti in elenchi di nominativi, proposti dagli Ordini e Collegi Professionali; i professionisti, sono tenuti alla presentazione del curriculum professionale.
- 4 In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, esso dovrà essere sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina.
- 5 Saranno considerati dimissionari gli esperti che, senza giustificato motivo, siano assenti per 3 sedute consecutive.
- 6 Gli esperti dureranno in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e potranno essere riconfermati. Non possono far parte, contemporaneamente, della stessa Commissione Edilizia componenti che abbiano tra loro un grado di parentela (fratelli, ascendenti, discendenti, affini di primo grado, adottante o adottato) o rapporti di lavoro in modo continuativo.
- 7 I componenti della Commissione Edilizia non possono assumere incarichi di libera professione, per i privati, relativi a piani urbanistici, soggetti all'esame della Commissione stessa e ricadenti nel territorio comunale, durante il periodo in cui ne fanno parte.
- 8 Il rimborso di partecipazione alla Commissione è regolamentato da altri provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 4 - Procedure per le adunanze delle Commissione Edilizia.**

1. 1 Le sedute della Commissione Edilizia sono convocate dal Presidente nella sede abituale, ogni volta che lo ritenga opportuno, e sono pubbliche.
2. La convocazione scritta deve pervenire ai commissari in tempo utile rispetto alla data delle riunioni e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
3. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente e della metà dei membri con diritto di voto.



- 4 Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti.
- 5 Il Responsabile del procedimento sarà relatore della Commissione Edilizia, mentre le funzioni di segretario saranno svolte da un dipendente a ciò designato dal Responsabile dell'Ufficio competente.
- 6 I commissari che eventualmente fossero direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa. La commissione può, di sua iniziativa o a richiesta degli interessati, fare intervenire alle sedute i tecnici o i proprietari interessati, per ottenere chiarimenti sui singoli progetti. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
- 7 Per problemi di speciale importanza, o tutte le volte che lo ritiene utile, il Presidente della Commissione può invitare alle riunioni, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati. Agli esperti senza diritto di voto è attribuito il trattamento economico previsto per i componenti la Commissione stessa.
- 8 I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
- 9 I verbali delle riunioni, redatti dal dipendente che svolge funzione di segretario verbalizzante, sono firmati dal presidente, dal segretario stesso della commissione e da tutti i membri presenti.
- 10 La Commissione Edilizia, può effettuare sopralluoghi quando lo ritenga opportuno per la valutazione dell'intervento.

11

#### **Art.5- Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere pareri consultivi obbligatori relativamente a:
  - a) domande di concessione edilizia, ad eccezione dei casi previsti al successivo art. 6;
  - b) annullamento in sede di autotutela del comune di concessioni edilizie già rilasciate;
2. Il parere della Commissione Edilizia è inoltre necessario: (qualora rientri nei casi precedenti)
  - a) nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio.
  - b) Sui piani Attuativi e loro varianti, il R.U. e sue varianti.
3. Il voto della C.E. è consultivo e non costituisce presunzione della emissione di concessione, la quale è riservata esclusivamente al Responsabile dell'Ufficio competente. Qualora però il Responsabile dell'Ufficio competente intenda dissentire dal parere della C.E., il relativo

provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

#### **Art.6- Progetti per i quali non è necessario consultare la Commissione Edilizia**

Il parere della Commissione Edilizia non è obbligatorio:

- a) per quanto riguarda le opere relative ad interventi conformi agli strumenti urbanistici attuativi sui quali si è già espressa la Commissione ed approvati definitivamente dal Comune, nel caso in cui gli elaborati degli stessi contengano elementi di definizione e di dettaglio tali da poter apprezzare gli aspetti estetici e architettonici;
- b) per nuove costruzione i cui tipi edilizi e rifiniture esterne risultano disciplinati da norme generali o attuative del P.R.G.
- c) per i progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del Responsabile del procedimento, per contrasto con leggi, norme e regolamenti;
- d) per le varianti a concessioni già rilasciate, anche sostanziali, che non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio;
- e) per opere di urbanizzazione limitatamente a canalizzazioni da realizzarsi nel sottosuolo.
- f) per rinnovi di concessioni edilizie per completamento dei lavori, già rilasciate ad eccezione del 2° comma, art. 5 del presente Regolamento Edilizio.
- g) per tutte le opere soggette ad attestazione di conformità (art. 4 L.R. 52/99).

#### **Art.7-Composizione della Commissione Edilizia Integrata**

- Per l'esercizio delle funzioni previste dalla Legge regionale 19.4.1993 n. 24, e sue successive modifiche ed integrazioni, la Commissione Edilizia comunale è integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti previsti dall'art. 6 dell'anzidetta legge. La nomina è disposta con le modalità previste dalla Legge Regionale.

#### **Art.8 – Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia Integrata**

1. Compito della Commissione Edilizia Integrata è di esprimere il parere di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 02.11.1979, n. 52 così come modificato con L.R. 19.04.1993, n. 24.
2. I membri aggregati della Commissione Edilizia Integrata durano in carica con le stesse modalità previste dai membri della Commissione Edilizia di cui all'art. 3 del presente Regolamento e sono rieleggibili una sola volta, anche consecutivamente.
3. Le pratiche soggette al parere della Commissione Edilizia Integrata costituiscono oggetto di distinto ordine del giorno.
4. Per ciascuna delle pratiche di cui al comma precedente vengono espressi due distinti pareri. La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il proprio parere, distinto da

quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati.

5. Il parere reso dalla Commissione Edilizia Integrata deve recare esplicita menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

#### **Art.9- Progetti da sottoporre al parere della Commissione Integrata**

1. Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D. L.<sup>vo</sup> 29.10.1999 n. 490 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela.
2. Non sono sottoposti a detto parere i progetti relativi ad interventi che non comportano modifiche esterne o che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. (Tra questi interventi si considerano, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio).

#### **Art.10 -Deroghe**

- La deroga può essere concessa per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, le deroghe sono quelle previste dall'art. 35 bis, lettere a) b) e c) della L.R. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

## P A R T E T E R Z A

### **NORME PROCEDURALI**

#### **TITOLO I - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

##### **Art. 11 - Opere soggette a concessione.**

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Dirigente dell'U .T. Comunale.

In particolare sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o disposizioni comunali) le seguenti opere:

1. gli interventi di nuova edificazione;
2. le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
3. gli interventi di ristrutturazione urbanistica cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico -edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
4. I mutamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti ed aree nei casi previsti dalla L.R. 23 Maggio 1994 n°39;
5. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui ne consegue la trasformazione permanente del suolo modificato;
7. costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
8. edifici e strutture mobili collocate stabilmente;
9. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per servizi pubblici che comportino la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.

##### **Art. 12 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al presente articolo, le opere che comportano modifiche allo stato dei luoghi ed all'aspetto esteriore degli edifici qualora siano assoggettati al vincolo di cui al D. L.vo n. 490 del 29.10.1999 (Titolo II Beni

Paesaggistici ed Ambientali) nonché "parzialmente" ad altri vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica e di difesa del suolo.

Le opere e gli interventi subordinati alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune sono per:

- A. Immobili compresi nelle zone A di cui al DM 2 Aprile 1968, n. 1444;
- B. Immobili classificati come edifici di interesse architettonico, tipologico o ambientale dagli strumenti urbanistici comunali.

Le Autorizzazioni sono rilasciate dal Dirigente la Sezione Edilizia , sentito se necessario il parere del Funzionario medico della ASL e dopo aver acquisito i necessari Nulla Osta ai sensi dell'art. 151 del D. L.vo n. 490 del 29.10.1999 e degli altri Enti preposti alla tutela dei Vincoli.

### **Art. 13 - Opere soggette a comunicazione.**

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione all'Amministrazione comunale:

- gli interventi di manutenzione ordinaria non recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (definiti dall' art. 31 lett. a) della L. n. 457 del 5.8.1978, dalle normative regionali e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive.

L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto al Comune l'inizio delle opere.

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

### **Art.14 - Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi della L. 662 del 23.12.1996 – art. 3 comma 60 e seguenti (o attestazione di conformità).**

**1** - Sono sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali:

- A. gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3 dell'art. 4 della L.R.T. 52/99;
- B. le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

- C. le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- D. le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto od interrati;
- E. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994 n. 39;
- F. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- G. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente di suolo;

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

- A. Interventi di manutenzione ordinaria recanti un mutamento consistente dell' aspetto esteriore degli immobili;
- B. Interventi di manutenzione straordinaria;
- C. Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- D. Interventi di ristrutturazione edilizia; tali interventi comprendono le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro plani-volumetrico; la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- E. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- F. L'installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, compreso depositi di G.P.L., Gasolio ecc., completamente interrati;
- G. Le varianti in corso d'opera alle concessioni edilizie.

**Art. 15 – Procedura per la denuncia di inizio attività.**

1. Almeno 20 (venti) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori il proprietario, o chi ne abbia il titolo, deve presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) accompagnata :
  - da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico adottato o approvato ed al regolamento

edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della L. 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche;

- dagli elaborati progettuali (progetto stato attuale, modificato, sovrapposto con indicata la destinazione d'uso dei singoli locali e se necessario in base agli interventi proposti)
  - dagli estratti catastali e aerofotogrammetrici in scala 1/2000, dai riferimenti alle norme dello strumento urbanistico;
  - dalla documentazione fotografica ove necessaria ;
  - dai riferimenti sulla legittimità delle preesistenze oggetto dell'intervento;
  - dalla composizione dei colori qualora si tratti di tinteggiatura esterna:
  - dai pareri di altri Enti se necessari (es. VV.F., Vincolo Idrogeologico ecc..):
  - dall'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice :
  - dalla ricevuta comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.
2. Nella D.I.A. dovranno altresì essere indicati: la gratuità o meno degli interventi, il calcolo dei contributi dovuti ed i relativi importi, le modalità di pagamento prescelte sulla base di quanto stabilito dall'art.14 del presente Regolamento Edilizio.
3. In caso di richiesta di integrazioni documentali, il termine di 20 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa in ottemperanza ai disposti di cui alla L.R. 52/99;
4. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs 494/96 e s.m., nella D.I.A. è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'eventuale trasmissione all'ASL ed All'Ispettorato del lavoro della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D. Lgs 494/96, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento e, nei casi previsti, dal piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D. Lgs n° 494/96.

L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

La denuncia di inizio di attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di 3 anni;

Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 il Progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Il Comune, qualora sia riscontrata l'assenza anche di una sola delle condizioni sopra stabilite, notifica a mezzo raccomandata con avviso di ricevuta agli interessati l'ordine motivato di inibizione all'esecuzione dei lavori previsti, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza.

5. La D.I.A., fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge, comporta la corresponsione dei relativi contributi ai sensi della legge 10/1977 ed in conformità della Legge Regionale

n°52/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

**Art. 16 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza.**

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o Polizia Municipale per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva, per scongiurare uno stato di pericolo, le opere da eseguirsi quando siano motivate da improrogabile necessità di sicurezza ed incolumità pubblica e privata.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda, ma entro 24 ore deve esserne data comunicazione all'Amministrazione comunale mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione necessaria e relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata da parte di Tecnico abilitato alla professione all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.



## TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

### Art. 17 - Attuazione degli interventi diretti.

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive), relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di Piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, sono le seguenti:

- **La comunicazione:**

per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia all'A.C. tramite lettera raccomandata o con posta prioritaria.

- **La denuncia di inizio attività (D.I.A.).**

o attestazione di conformità ai sensi e con e modalità di cui alla L. 662/96 e alla L.R.T.52/99 e successive modifiche ed integrazioni, su appositi stampati predisposti dall'Amministrazione, sottoscritti dal proprietario o da chi ne ha titolo e dal progettista.

- **L'autorizzazione:**

per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Dirigente, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata la seguente documentazione:

1. Domanda in carta resa legale, o anche su apposito stampato predisposto dall'Amministrazione comunale, sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e dal progettista, nella quale devono essere chiaramente indicati:
  - dati anagrafici e il domicilio del richiedente;
  - il codice fiscale sia del richiedente che del progettista, quest'ultimo dovrà anche indicare il numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza e il domicilio;
  - elenco dei lavori da eseguire;
  - elenco degli elaborati o documenti allegati, che dovranno corrispondere a quelli appresso indicati. Qualora il progettista ritenga, che nel caso specifico, uno o più degli allegati prescritti non sia necessario (dato il tipo dei lavori da eseguire o le caratteristiche dell'edificio interessato) dovrà essere fatta apposita e motivata dichiarazione in calce alla domanda stessa;
2. Atto di proprietà e comprovante il legale rappresentante della Società,(in originale o dichiarazione sostitutiva di certificazione), in data non anteriore a sei mesi;
3. Foglio di stralcio catastale aggiornato con l'indicazione del foglio e della particella in scala 1:2.000 (formato A4)

4. Stralcio del foglio dell'aerofotogrammetria in scala 1:2.000 e 1:5.000, aggiornato per quanto concerne la richiesta (formato A4);
5. Estratto dallo strumento urbanistico in scala 1:2.000 (formato A4), aggiornato per quanto concerne la richiesta;
6. Progetto in tre copie, in scala opportuna, sottoscritto dal proprietario o da chi ne ha titolo, dal progettista il quale apporrà, oltre alla firma, anche il timbro dell'Albo professionale di appartenenza. Sul progetto dovranno essere riportati:
  - (a) Planimetria del lotto in scala adeguata su cui dovranno essere chiaramente indicati l'immobile sul quale si effettuerà l'intervento, le distanze dai confini di proprietà dagli edifici limitrofi, dalle strade pubbliche e dai corsi d'acqua;
  - (b) Rilievo quotato dello stato attuale dell' edificio, in scala non inferiore al rapporto di 1:100, con indicate, per ogni locale, le relative destinazione d'uso (ante operam);
  - (c) Progetto sovrapposto in scala 1:100, piante – sezioni (almeno 2 una trasversale e una longitudinale) – prospetti con indicazione di tutti gli interventi richiesti, evidenziando le demolizioni (in coloritura gialla) dalle ricostruzioni o costruzioni (in coloritura rossa);
  - (d) Progetto dello stato modificato in scala 1:100 appositamente quotato, nel quale siano descritte, per ogni locale le destinazioni di uso previste - piante - sezioni – prospetti (post - operam);
  - (e) Certificazioni atte a dimostrare la regolarità urbanistico/edilizia dell'edificio e della destinazione d'uso (certificato di abitabilità o concessione edilizia);
7. Fotografia a colori dell'edificio, o della parte di esso, oggetto dell'intervento, di formato non inferiore a cm. 10x15;
8. Relazione tecnica dettagliata nella quale devono essere indicate e dimostrate : la conformità allo strumento urbanistico vigente, il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie, il rispetto delle norme sul rischio idraulico recependo, se necessario, la dichiarazione sull'assenza del rischio rilasciata da tecnico abilitato, le modalità con cui si intende intervenire, la compatibilità dell'intervento con le condizioni fisiche del manufatto, i materiali esistenti e quelli che si intendono impiegare, lo smaltimento delle acque reflue, i rapporti aero illuminanti, i calcoli analitici delle superfici e dei volumi. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o risanamento conservativo o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dallo strumento urbanistico comunale devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che quantifichino il valore degli immobili stessi a dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
9. Parere preventivo espresso dalla Sovrintendenza ai beni Ambientali e Architettonici di Pisa per gli interventi su aree soggetto a vincolo, ai sensi della legge n. 1089/39, ora D. L.vo n. 490 del 29.10.1999;
10. Istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 151 del D. L.vo n. 490 del 29.10.1999, con allegate n. 3 copie del progetto complete di relazione e documentazione fotografica;

11. Progetto completo del sistema di smaltimento delle acque reflue e relativi particolari con relazione idrogeologica nel caso di recapito finale nel sottosuolo di scarichi fognari;
12. N. 1 copia del progetto completa di relazione e impianto acque reflue, nonché dello specifico questionario, debitamente compilato, da inviare all' ASL, per il parere di competenza;
13. N. 1 copia (relazione e progetto) a dimostrazione del rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
14. Ulteriori ed eventuali copie di progetto necessarie per l'acquisizione a cura dell'Amministrazione comunale, dei pareri di altri Enti
15. Relazione geologica e relazione geotecnica di progetto e idrogeologica nei casi previsti dalle normative vigenti;
16. Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;
17. L'impegno a comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuta trasmissione all'A.S.L. ed all'Ispettorato del lavoro della notifica preliminare di cui all'art.11 del D.Lgs.494/96 e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 del predetto D.Lgs.

- **La concessione:**

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

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli. Dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario, o dell'avente titolo; il codice fiscale ed il numero di iscrizione all'Albo Professionale del progettista. La domanda dovrà essere firmata da entrambi.

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

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

Il contenuto degli elaborati, da presentare in n. 3 (tre) copie, è definito come segue:

1. Estratto dello strumento urbanistico vigente, con evidenziata l'area di intervento di dimensioni non inferiori a cm. 21 x 29,7 (formato A4);
2. Atto o documento comprovante la proprietà e il legale rappresentante in caso di società, in originale ( anche dichiarazione sostitutiva di certificazione) o in copia autenticata in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
3. Estratto aero- fotogrammetrico in scala 1:2.000 o 1:5.000, di dimensioni non inferiori a cm. 21 x 29,7 (formato A4);
4. Estratto aggiornato (autentico o autenticato dal progettista) della mappa catastale o tipo di frazionamento, rilasciato in data non inferiore a sei mesi;

5. Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500, in caso di proposte urbanistiche, e non inferiore al rapporto di 1:200, in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
- Stato di fatto delle proprietà confinanti per una fascia minima di ml. 20, con indicazione della sagoma dei fabbricati limitrofi;
  - Le aree scoperte (parcheggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, cordolature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.
  - Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.
  - Le distanze dai confini dagli edifici limitrofi, dalle strade e dai corsi d'acqua;
  - Planimetria in rapporto 1:500, in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto 1:200, in caso di proposte edilizie, dell'opera progettata;
  - Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste, quali strade, parcheggi, fognature, servizi, delle quote altimetriche di progetto, con il corredo di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche e, in loro mancanza, le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà, dagli edifici limitrofi, dai fossi, dalle strade.
  - Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere, eventualmente, da elettrodotti, eventuali metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, corsi d'acqua, ecc.
- 6 Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va presentato un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100, comprensivo di tutti i piani, delle sezioni (almeno una sulle scale) e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.
- 7 Documentazione fotografica, con positive a colori formato minimo 10x15, estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- 8 Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 9 Disegni in scala non inferiore a 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
- destinazione d'uso dei locali;
  - superfici utili di ogni vano, compresi vani accessori, logge e terrazzi;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensioni delle aperture e rapporto di illuminazione e di aerazione;

- ubicazione dei servizi igienici;
- ubicazione di canne fumarie e canne di aerazione forzata;
- ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri di volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico chiare e nere ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condotte interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi (coperti e/o scoperti);
- sistemazione e pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature; tappeti erbosi, piante di alto fusto con indicazione delle specie ;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo di lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

- 10 Disegni, normalmente in rapporto 1:100 e quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale, di cui almeno sulle scale.
- 11 Disegni, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.  
Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
- 12 Eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti, con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.
- 13 Progetto completo dello stato sovrapposto
- 14 In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare

documentazione, atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.

15 In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o di edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni dovranno chiaramente indicare, con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione; rosso = nuove strutture) o con analogo simbologia predisposta a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.

16 I disegni saranno presentati normalmente in 3 copie, piegate in formato UNI 21x29,7, con titolo dell'opera e tipo di intervento; dovranno essere firmate dal proprietario o dai proprietari e dal progettista, il quale dovrà anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.

17 La relazione sull'opera progettata in cui è attestata la conformità dell'intervento proposto dalle norme urbanistiche vigenti, di sicurezza e sanitarie e in cui si illustrano le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano vigenti, le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue la relazione dovrà anche specificare, la conformità degli interventi allo strumento urbanistico vigente.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, il cui uso sia già definito, la relazione dovrà indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata. Sempre per le attività produttive andranno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, il cui uso non sia ancora definito, le notizie di cui ai due commi precedenti dovranno essere allegate alla certificazione di agibilità da parte del Tecnico incaricato.

18 La relazione geologica e/o la relazione geotecnica, (idrogeologica nel caso di recapito finale nel sottosuolo di scarichi fognari) o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti, che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto; questi elaborati devono essere firmati da un Tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo Professionale.

19 La dimostrazione del rispetto delle norme di cui alla L. 13/89 sul superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e del D.P.R. n° 503/24.07.1996 per gli edifici, servizi pubblici. Gli elaborati devono essere accompagnati da una relazione

specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti Tecnico/strutturali, impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio. Dovrà essere presentata anche la dichiarazione del progettista relativa alla conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.

20 Progetto degli impianti ( prima dell'inizio dei rispettivi lavori) di cui all'art. 1 della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni (norme per la sicurezza degli impianti), redatto da un professionista abilitato, come prescritto dall'art. 6 della legge medesima e dall'art. 4 del relativo regolamento di attuazione ( D.P.R. 06.12.1991 n. 447) o dichiarazione del progettista da cui risulti che gli impianti rientrano nei minimi fissati dalla legge per cui non è richiesto l'impianto;

21 Apposita scheda richiesta dall'ASL per il parere di competenza;

22 Dichiarazione del progettista relativa al rispetto delle norme di cui alla delibera di C.R.T. n° 230/94 e successive modificazioni sul rischio idraulico recependo, se necessario, la dichiarazione sull'assenza del rischio rilasciata da tecnico abilitato, dell'art. 96 del R.D. 25.07.1904 n° 523 e della normativa comunale (Studio idrologico/idraulico).

Eventuale richiesta di un parere preventivo, deve essere corredata di una documentazione adeguata alle caratteristiche dell'intervento richiesto e comunque dovrà essere corredata da un planovolumetrico e dagli elaborati di cui ai punti: 1, 2, 3, 4 e della documentazione fotografica.

È fatta salva la facoltà del Comune di richiedere qualsiasi altra documentazione integrativa prescritta dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti deve essere presentata idonea documentazione a dimostrazione della legittimità della preesistenza, avallata da prove documentali quali licenza edilizia o concessione edilizia. In assenza di prove documentali, dovrà essere attestato dal proprietario tramite dichiarazione sostitutiva di certificazione o altro documento che indichi l'epoca e la legittimità delle preesistenze e delle destinazioni d'uso.

23 L'impegno a comunicare all'Amministrazione comunale l'avvenuta trasmissione all' ASL ed all'Ispettorato del lavoro della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D. Lgs. N. 494/96 e, nei casi previsti del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 del predetto D. Lgs. N° 494/96;

24 Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;

25 Computo metrico estimativo, se richiesto, per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per gli edifici ad uso abitativo;

26 N.O. dell'Ufficio per il Vincolo idrogeologico della Provincia di Pisa;

27 Istanza, in carta resa legale, per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 151 del D. L.vo n. 490 del 29.10.1999;

**Per gli interventi connessi con l'attività agricola dovranno essere presentati:**

- (a) Apposita documentazione, in originale o in copia autentica atta a dimostrare che il richiedente è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R.T. n° 64/95 e successive modifiche ed integrazioni che svolge attività agricola come previsto dall'art. 2135 del codice civile. Per consentire la verifica dell'esistenza di azienda agricola sarà necessaria l'iscrizione alla C.C.I.A.A. o la sussistenza di una posizione fiscale definita attraverso l'attribuzione di una apposita partita I.V.A.;
- (b) Apposita documentazione, in originale o copia autentica, atta a dimostrare che 2/3 del reddito derivano dall'attività agricola.
- (c) Programma di miglioramento agricolo ambientale redatto con le modalità di cui alla L.R.T. n° 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
- (d) Schema della convenzione e/o dell'atto unilaterale d'obbligo.

**Art. 18 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti.**

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente articolo devono essere presentate all'Ufficio Tecnico comunale nei giorni stabiliti da apposito regolamento. Al momento della presentazione è comunicato al richiedente o ad un suo delegato il nominativo del responsabile del procedimento.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande. La completezza formale 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 del R.E., e dello strumento urbanistico vigente entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

La mancata integrazione della domanda o della attestazione di conformità entro 180 giorni comporta l'archiviazione della pratica.

L'esame delle domande formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione (cronologico di protocollo) fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative ad opere pubbliche o di pubblico interesse indicate dal regolamento Edilizio.

Entro 60 giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, o acquisisce i pareri necessari, redige una relazione Tecnico /giuridica dell'intervento e la propria valutazione di conformità del



progetto alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche e di conseguenza formula una motivata proposta all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora i pareri non siano resi entro il termine di cui sopra, si prescinde da essi. Sono a carico dell'Amministrazione comunale i pareri e i nulla osta ritenuti essenziali per la valutazione del progetto.

Il provvedimento conclusivo è rilasciato entro i successivi 15 giorni alla scadenza del termine di cui sopra, fatte salve le procedure di cui al D. L.vo n. 490 del 29.10.1999 (art. 151), e le interruzioni dei termini dovute alle richieste di integrazioni da parte di altri Enti esterni all'Amministrazione Comunale;

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà avvenire nel rispetto di tutti i nulla osta, visti e autorizzazioni previsti dalle normative vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

### **TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE**

#### **Art. 19 - Caratteristiche dell'atto di Concessione e D.I.A. - CONTRIBUTI.**

Il documento con il quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale rilascia la concessione od autorizzazione all'esecuzione delle opere deve contenere:

- 1- le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2- la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.
- 3- l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4- gli estremi delle delibere consiliari con le quali sono state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria od alla loro realizzazione;
- 5- gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi ed enti esterni all'Amministrazione Comunale;
- 6- la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati (I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, e ultimati entro 3 anni dalla data di inizio);
- 7- l'entità degli oneri dovuti;
- 8 la individuazione delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 9 ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto di rilascio della concessione edilizia in unica soluzione od in rate semestrali, di cui la prima al rilascio della Concessione.

La quota del contributo sul costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in due rate come stabilito dalla delibera di determinazione degli oneri da parte del Comune : il 50% al completamento del rustico ed il 50% prima della richiesta di abitabilità – agibilità.

Il mancato pagamento entro i termini fissati, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.27 della L.R.T.52/99.

E' facoltà dell' Amministrazione in sede annuale di verifica degli oneri, in conformità della Legge Regionale 52/1999 , variare i modi e termini di pagamento.-

Il contributo per oneri di urbanizzazione se dovuto in relazione alla Denuncia di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato e verificato dal Dirigente dell'Ufficio Edilizia , è corrisposto all'Amministrazione comunale entro i 20 (venti) giorni successivi alla data della denuncia stessa od in unica soluzione od in quattro rate, con le medesime modalità della Concessione.

In caso di dilazionamento, le altre tre rate di pari importo (cadauno 25%) dovranno essere corrisposte con scadenza semestrale dalla data di presentazione della D.I.A.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà al controllo dei contributi dovuti ed in caso di determinazioni difformi sarà comunicato all'interessato, a mezzo raccomandata A.R., il nuovo importo e il conguaglio da corrispondere, in unica soluzione, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa.

Il mancato pagamento, entro il termine fissato, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 27 della L.R.T.52/99.

**Nel caso di rateizzazione degli oneri** di urbanizzazione e/o del costo di costruzione gli obbligati dovranno presentare all'Amministrazione comunale alla data del rilascio del provvedimenti autorizzativi o entro venti giorni dalla presentazione della D.I.A. idonea garanzia fideiussoria valida fino a disdetta scritta da parte del Comune medesimo, **per un importo pari al doppio del contributo dovuto.**

La fideiussione o garanzia assicurativa dovrà includere il pagamento delle eventuali sanzioni di cui all'art.27 della L.R.T.52/99.

Il rilascio delle concessioni convenzionate è disciplinato dallo strumento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 52/99 "concessione, autorizzazione e denuncia di inizio dell'attività a titolo gratuito" vengono disciplinati nel seguente modo :

Le caratteristiche di edificio unifamiliare, sulla base di criteri di abitabilità di un nucleo familiare medio, ai fini della gratuità dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 9 lett. d) della L. 10/77:

- edificio destinato a 1ª abitazione di residenti della superficie utile non superiore a:
  - a) mq. 66 per un nucleo familiare fino a 3 persone;
  - b) mq. 78 per un nucleo familiare fino a 4 persone;
  - c) mq. 90 per un nucleo familiare fino a 5 persone;
  - d) mq. 114 per un nucleo familiare fino a 6 persone

#### **Art. 20 - Determinazioni del Dirigente sulla domanda di concessione. Impugnativa.**

Acquisiti i pareri interni ed esterni ed espletata la verifica da parte della Commissione Edilizia, nei casi previsti o comunque ove ritenuto opportuno, il Dirigente decide sulla domanda, rilasciando o negando la concessione.

Tale determinazione è notificata all'interessato entro i termini di tempo previsti dalle disposizioni di legge vigenti.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

In tale avviso sono specificati il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Tecnici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri della Commissione Edilizia e ricorrere eventualmente contro il rilascio della medesima.

#### **Art. 21 - Determinazioni del Dirigente sulle domande di autorizzazione**

Acquisiti i pareri interni ed esterni il Dirigente l'Ufficio Tecnico - Sezione Edilizia decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.

#### **Art. 22 - Deroghe.**

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.35 della L.R. 15.01.95 n.5 e successive modificazioni, di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e delle norme urbanistiche vigenti per il rilascio di concessioni esclusivamente relative ad edifici, opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà sarà esercitata nel rispetto dei vincoli ambientali e paesistici e 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. di F. a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- b)-- purché si 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.

#### **Art. 23 - Titolarità della concessione edilizia**

La concessione è rilasciata, ai sensi dell'art. 4 della L. 28.1.1977 n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

In ogni caso devono ritenersi legittimati: il proprietario, il titolare del diritto di superficie, l'usufruttuario, l'enfiteuta, l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare, l'affittuario coltivatore diretto, il conduttore dei fondi urbani, il concessionario di beni demaniali, i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria od amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere, l'amministratore di condominio, i titolari di altri diritti reali.

La concessione è trasferibile agli aventi causa.

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

#### **Art. 24- Validità e decadenza della concessione edilizia.**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. I termini per l'inizio dei lavori non possono essere superiori ad un anno. L'ultimazione deve avvenire entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

La proroga, esclusivamente relativa all'ultimazione dei lavori, può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario e negli altri casi previsti dall'art. 4, comma 4, della L. 10/77.

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

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

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

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

#### **Art. 25 - Varianti al progetto.**

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto concesso, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario., secondo il disposto di cui agli artt. 9 e 10 del presente regolamento edilizio.

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

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

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, fatto salvo quanto stabilito dall'art.79 del presente R.E.

Qualora si manifesti la necessità di varianti ad una D.I.A. gli interessati devono presentare una nuova D.I.A. e per essa valgono i termini e tutte le disposizioni avanti descritte.-

#### **Art. 26 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore.**

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

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

Il direttore dei lavori a sua volta, anche mediante atto separato deve comunicare all'A.C. l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio dei lavori.

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

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

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

## **TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI**

### **Art. 27 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.**

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, potrà richiedere, se ritenuto opportuno, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate, ai sensi dell'art. 33 della L. n. 1150/42;

Il titolare della concessione deve chiedere altresì, all'ufficio dell'Ente Gestore del Servizio Acquedotto – Fognature di competenza, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

Il titolare della concessione deve depositare, infine, presso l'Ufficio tecnico del comune prima dell'inizio delle opere, il progetto e la relazione tecnica che attestino la conformità dell'opera ai disposti della L. n. 10/91 "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e successive modifiche ed integrazioni, qualora necessari e previsti da legge.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare della concessione e/o Direttore dei lavori e dal Rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale; una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali, entro il termine di 30 giorni dalla data della richiesta, non esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera né dalle altre inosservanze di progetto.

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

### **Art. 28 - Organizzazione del cantiere.**

Nei cantieri dall'inizio dei lavori fino a quello della loro ultimazione, devono essere conservati i provvedimenti autorizzativi (concessione o autorizzazione edilizia, copia vistata del progetto delle strutture in cemento armato, ecc...) nonché, nei casi previsti dalla normativa vigente, un apposito giornale dei lavori stessi.

I predetti documenti devono essere sempre a disposizione dei pubblici ufficiali incaricati dei controlli, ne è responsabile il Direttore dei Lavori, che è altresì tenuto a vistare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione dei lavori, il giornale dei lavori.

Il direttore dei lavori, il costruttore e il committente, ciascuno per le proprie competenze, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto approvato, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati. Per le opere in

cemento armato a lavori ultimati è redatto dal direttore dei lavori, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art. 6 della L. 1086/71.

Dalla data di attribuzione al Comune delle competenze di cui al Tit.III della L.R.T.52/99 detta relazione è depositata, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori presso il Comune (vedi tit. III L:R:52/99) che ne restituisce copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Per le opere in conglomerato cementizio armato e struttura metallica, la denuncia dei lavori e la presentazione dei relativi progetti nei modi e nei termini della L.R.T. 52/99, sono valide anche agli effetti dell'art. 4 della L. 1086/71.

I controlli saranno effettuati a campione e potranno essere motivatamente estesi anche a progetti non rientranti nel campione, in ragione della loro rilevanza ai fini della sicurezza.

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

Nei cantieri devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e tutte le norme di sicurezza.

Deve essere inoltre adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche o private.

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

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) e di dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

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

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

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- del nome del progettista e del direttore dei lavori;
- del nome del calcolatore eventuale delle opere in cemento armato;



- del nominativo dell'assuntore o della denominazione o ragione sociale della Ditta esecutrice dei lavori;
- della data e del numero della concessione;
- delle date di inizio e di ultimazione dei lavori come stabilito nella concessione;
- degli estremi di deposito presso il Genio Civile;
- del nominativo del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione;

Oltre alle prescrizione di cui al D. L.vo 490/99 (ex articolo 43 e segg. della legge 1.6.1939 n. 1089) sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti, da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), i legittimati, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente all'Amministrazione comunale i sopracitati rinvenimenti che si verificassero nel corso di lavori di qualsiasi genere.

Le suddette persone sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che l'Amministrazione comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tale scoperta, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

#### **Art. 29 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.**

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione ,D.I.A. o ad autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda all'Ufficio Tecnico comunale od all'Ufficio Polizia .

La domanda deve essere corredata dei documenti richiesti dagli Uffici competenti, i quali determinano l'entità della tassa di occupazione, la cauzione a garanzia della rimessa in pristino, la durata della concessione e le eventuali prescrizioni particolari, nonché della planimetria dell'area da occupare.

Il deposito cauzionale verrà restituito allorché la rimessa in pristino sarà eseguita a regola d'arte.

#### **Art. 30 - Visite di controllo.**

Il titolare della concessione edilizia, della autorizzazione edilizia e della D.I.A. è tenuto ad effettuare comunicazione all'Amministrazione comunale per:

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

A seguito delle predette comunicazioni l'Amministrazione comunale può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere, per gli accertamenti del caso.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della ASL, agli Ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

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

#### **Art. 31 - Inizio ed ultimazione dei lavori.**

I lavori si considerano iniziati quando effettivamente risulta avviata l'esecuzione dei lavori necessari per la realizzazione dell'opera prevista, non ritenendosi comunque sufficiente il solo impianto del cantiere a dimostrare l'avvenuto inizio.

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

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio della abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta e necessaria).

La licenza di abitabilità può essere rilasciata per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Comune con lettera raccomandata.

#### **Art. 32 - Collaudi.**

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. n. 1086/1971 ed alla legge 64/1974 –Legge sismica debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo (od al possesso del certificato di regolare esecuzione, secondo le prescrizioni di legge).

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti, se specificamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

#### **Art. 33 – Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità – certificato di abitabilità o agibilità.**

La certificazione di agibilità o di abitabilità è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia di ampliamento e che riguardano le parti strutturali degli edifici.;

**b)** in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuale e mutamento di destinazione d'uso.

Per le costruzioni assoggettate alle disposizioni di cui alla L. 1086/71 e L.64/1974 , (conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica) la certificazione di conformità di cui sopra e la certificazione di abitabilità o agibilità descritto di seguito possono essere rilasciate anche dal collaudatore.

Una volta ultimati i lavori sopra descritti, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata da un Professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie.

All'attestazione di agibilità o abitabilità dell'immobile, ai sensi dell'art. 11 della L.R.T. 52/99, il titolare della concessione e della autorizzazione il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare all'Ufficio Edilizia del Comune gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate in particolare:

- 1) Certificato di collaudo ai sensi della Legge 1086/71 e 64/1974 – Legge sismica (o dichiarazione del D.L. che non sono state eseguite opere in c.a.);
- 2) Dichiarazione che le opere sono state realizzate in conformità al deposito del progetto ai sensi della L. 10/91 sottoscritta dal concessionario, dal D.L. e dall'Impresa esecutrice;
- 3) Certificato di Prevenzione Incendi (o dichiarazione del D.L. che l'attività non rientra tra quelle assoggettate a certificazione);
- 4) Certificato di collaudo degli impianti o dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90;
- 5) Dichiarazione dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento all' U.T.E. di Pisa vistata dal Responsabile dell'Ufficio competente, con uniti tipo mappale e relative planimetrie;
- 6) Perizia giurata ai sensi dell' art. 11 del D.M. 236/89 (Barriere Architettoniche).

L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui sopra, l'Amministrazione comunale, tramite l'ASL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità o agibilità delle costruzioni; a tal fine l'Amministrazione comunale attiva un sistema di informazione periodica che consenta all'ASL di svolgere compiutamente le proprie competenze.

Per l'inizio di esercizio di una attività produttiva, resta fermo il disposto di cui all'art. 48 del D.P.R. 303/56 e dall'art. 216 del T.U.L.S., nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/98.

L'attestato di agibilità in assenza degli elementi essenziali verrà dichiarato irricevibile.

## P A R T E   Q U A R T A

### **NORME TECNOLOGICHE**

#### **TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

##### **Art. 34 - Caratteristiche idrogeologiche e di salubrità del terreno.**

I terreni ove siano previste nuove costruzioni od opere di ristrutturazione urbanistica devono avere, sotto gli aspetti idrogeologici e di salubrità, caratteristiche adeguate alle opere che si intende realizzare.

In particolare:

- 1) ogni progetto deve rispettare gli eventuali vincoli e prescrizioni derivanti dalle indagini geologiche e geotecniche di supporto allo strumento urbanistico ed alla deliberazione di C.R.T. n° 230/'94 e successive modificazioni, nonché derivanti dagli studi e relazioni richiesti per il rilascio della concessione;
- 2) è vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.), se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente;
- 3) se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

##### **Art. 35 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.**

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

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

I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato dotato di bocchette di aerazione; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 30 cm.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate, in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche

preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati , ***che devono essere approvata da parte del Dirigente dell'Ufficio Edilizia .***

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista una intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

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

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

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

La realizzazione e l'uso di locali interrati o seminterrati sono soggetti alla esclusiva responsabilità dei proprietari; l'Amministrazione Comunale non si assume la responsabilità né gli oneri e/o le spese per intervenire nei locali suddetti, qualora dovessero verificarsi infiltrazioni di acqua od allagamenti provenienti da suolo pubblico, a seguito di eventi meteorologici od altro.

#### **Art. 36 - Requisiti di carattere tecnico.**

Le nuove costruzioni devono essere conformi alle prescrizioni delle Leggi 10/91 e 46/90 in materia di impianti e relativi regolamenti di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, l'Ufficio Edilizia può richiedere, oltreché il rispetto delle citate Leggi, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai sovrastanti vani aperti, dei serramenti, nonché dello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

*Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico i limiti previsti dal DPCM 23/04/1992 e comunque in alcuni interventi è opportuno che gli eventuali campi elettromagnetici presenti siano inferiori ai microTesla previsti.-*

#### **Art. 37 - Requisiti di carattere acustico.**

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi di isolamento acustico, ai sensi dell'art.8 della Legge 447/ 95, nei casi previsti dall'art.12 della Legge regionale 01.12.1998 n.89.

I materiali utilizzati devono garantire una 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 ed i suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da laboratori o da industrie.

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

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a **40** decibel , nei locali di categoria **“A”** come da classificazione che segue (art.34)

Il rispetto di tale soglia e delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere espressamente dichiarate e descritte dal progettista prima dell'inizio dei lavori e certificate a fine lavori.

È comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di controllare tale rispetto attraverso i propri organi Tecnici.

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

Per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti si dovranno garantire le condizioni sopra esposte, limitatamente alle parti ristrutturate.

#### **Art. 38 - Requisiti illuminazione tecnici.**

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti e conforme alla normativa di legge. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

Quando non si possono raggiungere le condizioni di cui sopra potranno tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad Uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati a disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le scale che collegano due o più piani, qualora non siano aerate ed illuminate direttamente a ciascun piano, devono essere munite di lucernario con idonea apertura di ventilazione.

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

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente assoggettato ai vincoli di natura storica e ambientale, o ubicati all'interno delle zone A di cui al D.M.1444/68 e qualora non siano ammesse dallo strumento urbanistico modifiche all'aspetto esteriore dei fabbricati, i rapporti aeroilluminanti potranno rimanere invariati anche se non raggiungono i minimi di legge, **ma soltanto se non vi è cambio di destinazione d'uso**. I predetti interventi non potranno comunque introdurre modifiche riduttive rispetto alla preesistenza, ma soltanto migliorative.

#### **Art. 39 - Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali.**

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

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 38 ai punti **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**.

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

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili, la cui superficie non sia inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

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

L'altezza può essere ridotta a 2,40 metri nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno, alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali non destinati alla permanenza di persone di categoria "**S**" come da classificazione che segue.

Il piano seminterrato o interrato, non abitabile, avrà un'altezza media non superiore a mt. 2,40. Per i vani scala l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,20, per i parcheggi o superfici interrate, l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,30.



Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti, nei casi previsti dal Decreto del Ministero della Sanità in data 9.6.1999 e nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani **e quando non vi sia cambiamento di destinazione d'uso.**-

La minima altezza degli spazi sottostanti ai sopralchi non deve essere minore di 2,40 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei sopralchi ed il soffitto finito dei locali. I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di ingombro delle coperture, non devono avere altezza massima superiore a mt. 2, né lucernari di illuminazione di superficie superiore a mq. 0,40. Possono essere utilizzati soltanto come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,70.

La superficie dei sopralchi, qualora gli spazi sottostanti abbiano altezza di mt. 2,40, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale sopralcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 05.07.1975:

“L'alloggio mono stanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone.”

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 05.07.1975:

“Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 , **al netto dell'eventuale angolo cottura** . - Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile. I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.”

#### **CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone:**

- A1**
- a) Soggiorni, pranzo, cucine, **cucinette o cucine in nicchia** di dimensioni non inferiori a mq. 4, camere da letto in abitazione individuale o collettiva;
  - b) Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori medici;
  - c) Camere di alberghi o pensioni (v. L.R.T.102/94);
- A2**
- a) Negozi di vendita, sale di esposizione in cui si svolge l'attività delle persone, sale di riunione, sale da gioco, bar, ristoranti e locali mensa;
  - b) Laboratori scientifici - tecnici, servizi igienici negli edifici di cura e ospedalieri, o

- nei complessi scolastici o di lavoro;
- c) Officine meccaniche, laboratori industriali o artigianali, cucine collettive;
- d) Parti di garage non destinati al solo posteggio degli automezzi, ma dove vengono effettuati riparazioni, lavaggi, controlli e vendita;
- e) Magazzini, depositi o archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia;

LOCALI ACCESSORI nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

- S1** Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nelle strutture alberghiere,
- S2**
- a) Vani scala;
  - b) Corridoi o disimpegni;
  - c) Magazzini, ripostigli, depositi, mostre;
  - d) Garages;
  - e) Sale per macchinari;
  - f) Cantine, lavanderie

Per quanto non elencato la classificazione avviene per analogia.

DIMENSIONE DEI LOCALI: il volume interno, la superficie netta e una dimensione planivolumetrica dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati:

<b>A1</b>	a)	(escluso il soggiorno sup.min.mq.14)	Superficie	mq. 9,00
			Volume	mc. 22,50
			Minima dimensione in pianta	ml. 2,10
<b>A1</b>	c)		Superficie	mq. 8,00
			Volume	mc. 20,00
			Minima dimensione in pianta	ml. 2,50
<b>A2</b>	a)		Superficie	mq. 20,00
			Volume	mc. 60,00
			Altezza non inferiore a	ml. 3,00

I locali di categoria “**S1**” non possono avere accesso dai locali di categoria “**A**” se non attraverso disimpegno, salvo il caso unità edilizia (alloggio, ufficio, albergo) con più servizi igienici, almeno uno dei quali con accesso da locale disimpegno di categoria “**S**”. **Qualora nell’abitazione vi sia un unico w.c. – bagno non è consentito l’accesso solo passando da una camera anche se disimpegnato.-**

Nel caso di locale con altezze diverse, il volume totale non potrà essere inferiore ai suddetti minimi e in nessun caso l’altezza dei locali dovrà risultare inferiore a ml. 2,20

Gli edifici privati, nuovi o da ristrutturare, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata devono inoltre rispondere ai requisiti di accessibilità, adattabilità e

vivibilità prescritti dal Regolamento di Attuazione della Legge n. 13/89 e dalla L.R. n. 47/91 in materia di Barriere Architettoniche.

Le strutture pubbliche, in particolare quelle a carattere collettivo -sociale, nuove o da ristrutturare, devono rispondere alle Prescrizioni di cui al D.P.R. 24.07.1996 n° 503 in materia di Barriere Architettoniche.

Nelle zone classificate A – Centro storico del Regolamento urbanistico per i negozi, uffici l'Amministrazione Comunale può autorizzare l'esercizio anche in deroga alla misura dell'altezza a seconda della tipologia dell'intervento **senza cambio di destinazione d'uso dei locali**.

#### **Art. 40 - Requisiti relativi al decoro degli edifici ed alla tutela dell'ambiente urbano ed extra - urbano.**

I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici, o su vie e spazi privati anche interni agli edifici, devono soddisfare le esigenze del decoro urbano e presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato ai caratteri degli edifici stesso ed all'ambiente urbano e naturale in cui sono inseriti.

I fabbricati di nuova costruzione, e le opere da compiersi sui fabbricati esistenti soggetti a manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, non devono presentare soluzioni progettuali incompatibili ed in contrasto con il territorio, l'ambiente e gli edifici circostanti.

Nelle zone del territorio comunale classificate "A" e "B", nelle zone agricole e collinari, e comunque in tutte le zone e sottozone dove è prescritta la conservazione del tessuto urbanistico e delle caratteristiche architettoniche originarie, gli edifici devono armonizzarsi nella tipologia, nei materiali, nei rivestimenti, negli infissi, nelle coperture (comprese le pendenze, che non dovranno superare il 30%), nelle gronde, nelle insegne e nelle vetrine, ed in genere in tutti i particolari tipologici, architettonici e decorativi, alle caratteristiche originarie degli edifici e dei luoghi.

L'Amministrazione comunale ha facoltà, in sede di esame dei progetti e di rilascio di autorizzazioni e concessioni, di prescrivere criteri e forme architettoniche, materiali, colori e quant'altro sia ritenuto necessario per il corretto inserimento dell'opera nell'ambiente.

È comunque prescritto, negli edifici nuovi o esistenti, anche se appartenenti a più proprietari, un progetto architettonico e decorativo unitario per quanto riguarda il trattamento delle facciate: tinteggiature, cornici e fasce, tendaggi, balaustre e ringhiere, ecc.

Le tinteggiature esterne degli edifici devono essere effettuate secondo le caratteristiche delle colorazioni toscane, con esclusione di tutti i colori composti del blu.

Per gli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico deve essere rispettato il colore preesistente in attesa dell'approvazione di un "piano dei colori" che precisi, per ogni edificio le cromature idonee per un miglior inserimento nel contesto circostante.

### **Requisiti particolari per le zone e sottozone "A" – Centro Storico e agglomerati storici.**

**Facciate:** la finitura delle facciate deve essere eseguita con intonaco a malta di calce, senza realizzazione di nuovi aggetti; non è ammesso l'uso di intonaci plastici;

- le facciate devono essere interamente intonacate senza evidenziazione di paramenti murari a vista, se non per quanto riguarda le eventuali riquadrature in pietra delle aperture e per motivate eccezioni dovute a situazioni preesistenti ;

- la tinteggiatura deve essere estesa in modo omogeneo all'intera facciata di un medesimo corpo di fabbrica ed eseguita nei colori tradizionali: sono escluse tinteggiature di diverso colore nell'ambito di un medesimo prospetto; non sono ammesse gronde aggettanti in cemento armato, ma dovranno essere recuperate sia quelle in cotto che in legno.

Le riquadrature delle aperture esterne non dovranno sporgere dal filo fabbricato.

**Coperture:** il manto di copertura deve essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% ed eseguito in laterizio, con coppi e tegole della tradizione toscana;

-è ammesso il restauro di coperture piane preesistenti e la realizzazione di modesti abbaini purché questi non alterino in modo significativo la morfologia della falda e non ne superino comunque il 25% della lunghezza;

- non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi, terrazze e terrazze a tasca ,può essere concessa eventuale deroga per alcuni immobili nel retro della viabilità principale non arrecanti pregiudizio alla viabilità od a terzi ;

non è ammesso l'uso di intonaci plastici;

- I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati in muratura.

**Arredi:** devono essere mantenuti arredi e insegne esistenti che abbiano assunto valore storico o ambientale; sono ammesse nuove insegne che non alterino la morfologia e la visibilità della facciata; è vietata l'installazione di nuove antenne paraboliche. Le apparecchiature per contatori delle reti tecnologiche (elettriche, telefoniche, acquedotti metano ecc..) dovranno essere, nei limiti consentiti dalle normative vigenti, interrate o incassate nella muratura.

**Serramenti:** i serramenti sulle facciate devono essere in legno del tipo tradizionale o ferro; non è ammesso l'uso di serramenti in metallo anodizzato.

### **Requisiti particolari per le zone "B" e "C"**

La copertura degli edifici residenziali dovrà essere a falde inclinate, con pendenza delle medesime non superiore al 30%, e rivestita con manto in cotto tradizionale, oppure a terrazza praticabile con pavimentazione non bituminosa, ove consentito dalle norme urbanistiche. I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati e rivestiti in muratura.

Il paramento esterno, sia degli edifici residenziali che di quelli commerciali e per pubblici servizi, potrà essere realizzato con materiali lapidei a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nei colori tradizionali; sono escluse tinteggiature di diverso colore nell'ambito di un medesimo prospetto; sono peraltro ammesse variazioni di tonalità previa richiesta di autorizzazione al Responsabile Ufficio Edilizia con allegato grafico dimostrativo.

#### **Requisiti particolari per le zone "D"**

Il paramento esterno degli edifici, prospiciente su spazi pubblici o comunque da essi visibile, potrà essere realizzato con materiali lapidei a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nei colori tradizionali.

#### **Requisiti particolari per le zone "E"**

La copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenza delle medesime non superiore al 30%, sono escluse le coperture piane e curve, manti di copertura non in laterizio, serramenti metallici.

Il paramento esterno, sia degli edifici residenziali che di quelli a servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali lapidei a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nei colori tradizionali; sono esclusi paramenti in lamiera .

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare interesse, i campioni delle tinte e dei rivestimenti da usarsi nelle facciate.

L'Amministrazione comunale, con propria e motivata ordinanza, ha piena facoltà di ordinare la modifica, la rimozione, la sostituzione di quelle opere che, in contrasto con il presente articolo, pregiudichino l'estetica ed il decoro dell'edificio e dell'ambiente naturale e costruito circostante, assegnando al proprietario un congruo termine per provvedervi.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, a spese dei proprietari, nell'osservanza delle Norme di Legge vigenti.

Le norme di cui al presente articolo vanno intese come indicative e non prescrittive.

#### **Art. 41 - Obbligo di manutenzione.**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie e spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed agli affissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce, ai canali pluviali.

I proprietari sono altresì tenuti a rimuovere eventuali scritte che imbrattino le facciate o i muri di recinzione.

I proprietari hanno l'obbligo di garantire la manutenzione dei suoli, la corretta regimazione delle acque fino al recettore finale, la ripulitura e la sistemazione delle fossette di scolo per le acque meteoriche, al fine di preservare gli stessi da frane o smottamenti.

L'Amministrazione Comunale, ha la facoltà di ordinare agli interessati confinanti con le vie pubbliche l'esecuzione dei lavori necessari per il rispetto delle presenti norme e di sostituirsi in caso di inadempienza e con rivalsa delle spese.

#### **Art. 42 - Requisiti relativi alla sicurezza.**

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

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

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

Gli elementi verticali (quali comignoli, torrini, parapetti ecc.) dovranno essere opportunamente vincolati alla struttura di copertura .

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

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

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

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

Gli edifici privati, nuovi o da ristrutturare, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, devono inoltre rispondere ai requisiti di sicurezza prescritti dal Regolamento di Attuazione della Legge n. 13/89 e dalla L.R. n. 47/91 in materia di Barriere Architettoniche.

Le strutture pubbliche, in particolare quelle a carattere collettivo-sociale, nuove o da ristrutturare, devono rispondere ai requisiti di sicurezza di cui al D.P.R. 24.07.1996 n° 503 in materia di Barriere Architettoniche.

#### **Art. 43 - Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso.**

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

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

Gli edifici privati nuovi o da ristrutturare e gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, devono inoltre rispondere ai requisiti prescritti dal Regolamento di Attuazione della Legge n. 13/89 e dalla L.R. n. 47/91 in materia di Barriere Architettoniche.

Le strutture pubbliche, in particolare quelle a carattere collettivo-sociale, nuove o da ristrutturare, devono rispondere ai requisiti di cui alla Circ. M.L.L.P.P. n.4899 del 19.05.68, alla L. n. 119/71, al D.P.R. n. 503/96 in materia di Barriere Architettoniche.

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

Le singole unità immobiliari degli edifici, collocate oltre il secondo piano fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala interna.

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

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un bagno aerato.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio cottura, di un bagno aerato, di un ripostiglio.

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

I serramenti interni e esterni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

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

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

I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

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

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

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

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni per il recupero degli edifici esistenti, fatte salve le Prescrizioni in materia di Barriere Architettoniche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita eventualmente anche la Commissione Edilizia, stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

#### **Art. 44 - Edifici pericolanti.**

Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericoli, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale, e nei casi di urgenza, eseguire l'immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

L'Amministrazione comunale, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini, potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un Tecnico abilitato.

Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

#### **Art. 45 - Demolizioni.**

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed a evitare qualsiasi danno a persone ed a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno ai fabbricati adiacenti.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde e con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

#### **Art. 46 - Recinzioni tra privati.**

Le recinzioni devono essere realizzate con siepi di essenze autoctone, cancellate, rete metallica idonea o muri, dell'altezza massima di m. 2,00.



Su strade comunali le recinzioni dovranno rispettare le distanze prescritte dal codice della strada Decreto L. 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni.

#### **Art. 47 - Aree scoperte pubbliche e private**

##### **Aree scoperte private**

I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi per quanto possibile a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale.

Dovrà essere garantito comunque il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria, come individuata negli elaborati progettuali. Le aree scoperte private non sistemate a verde potranno essere pavimentate con pavimentazione carrabile erbosa e/o autobloccante oppure in terra battuta; dovranno comunque essere impiegate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto una griglia salva radici.

Eventuali aperture di aerazione di parcheggi interrati poste su lastricati accessibili dovranno essere munite di griglie antitacco. Ove possibile è consigliabile ricavare le griglie di aerazione all'interno di fioriere o altri elementi di arredo.

Piscine e/o campi da tennis a servizio di immobili residenziali o turistici, ove non espressamente vietati dalle norme, dovranno essere localizzati su area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile. Sono tuttavia escluse le pertinenze scoperte comprese nelle zone del Centro Storico.

Nelle zone extraurbane il campo da tennis o la piscina dovrà mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica naturale del terreno e dovrà rispettare gli allineamenti, gli elementi ed i manufatti del tessuto agrario, fra i quali i muri a retta e di recinzione, i pozzi, le fonti, i lavatoi, le alberature, i filari, le sistemazioni agrarie, i tracciati viari, i lastricati.

La piscina dovrà essere piastrellata e rivestita internamente con elementi di colore coordinato all'ambiente, i locali per impianti dovranno essere esclusivamente interrati. E' prescritto il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta agrari.

Nelle zone extraurbane il campo da tennis dovrà essere schermato con filtri di essenze di alto fusto tipiche della zona.

Le strutture in legno, o ferro battuto, tipo gazebo, pensilina o pergolato, anche per la copertura di parcheggi esterni, purché aperte su tutti i lati, nonché locali accessori, canili, box cavalli, porcilaia ecc. aventi superficie utile, per ogni alloggio, non superiore a mq. 12 ed

altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 nel resede di pertinenza degli edifici non verranno conteggiate ai fini delle superfici utile e lorda, del volume e della distanza fra fabbricati.

Le recinzioni con cancellate e rete metallica non dovranno costituire ostacolo alla viabilità pedonale e veicolare, né impedire la visibilità in prossimità di incroci o simili e dovranno rispettare le norme del codice della strada.

In sintesi gli spazi non edificati devono essere convenientemente sistemati in modo da corrispondere alle esigenze di decoro urbano e dei valori ambientali e panoramici, a tal riguardo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., la rimozione di oggetti, depositi, materiali incongrui e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica.

L'Amministrazione Comunale può, ingiungendo l'esecuzione del ripristino dei luoghi, indicare le modalità di esecuzione e fissare termini d' inizio ed ultimazione dei lavori, riservandosi la facoltà dell'intervento sostitutivo in caso di inerzia dei proprietari, con rivalsa ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

#### **Aree scoperte pubbliche.**

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione di estensione superiore ai 10 posti auto dovranno essere alberati; le essenze arboree verranno specificate in sede di progetto esecutivo, con l'eccezione di piante con apparato radicale superficiale; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà giungere mai al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno attorno al fusto. Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto una griglia salvaradici.

I parcheggi pubblici collocati nelle zone extraurbane potranno essere pavimentati con pavimentazione carrabile erbosa e/o autobloccante oppure in terra battuta; dovrà comunque essere evitato il manto bituminoso finito e una impermeabilizzazione estesa dei suoli.

Le aree di verde pubblico lungo strade di traffico veicolare dovranno essere isolate dalla strada con siepi, di altezza tale da consentire un efficace schermo contro fumi, rumori e polveri.

Dovrà essere rispettata la previsione di filari alberati indicata nelle carte dello strumento urbanistico. I filari lungo strade o percorsi dovranno essere costituiti da piante preferibilmente di un'unica essenza: esse verranno distanziate almeno m.0,60 dal cordonato stradale e non più di m.6 fra loro; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà giungere mai al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno attorno al fusto.

Per gli spazi pubblici e/o di uso pubblico compresi all'interno delle zona A è prescritto il mantenimento dei lastricati esistenti, quando non incongrui, ed il loro restauro con i medesimi materiali; è vietata l'asfaltatura di parti anche solo parzialmente lastricate. Nuove

pavimentazioni, anche per il ripristino di parti impropriamente asfaltate, devono essere realizzate con pietre tradizionalmente impiegate nei lastrici locali.

I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua potrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

#### **Art. 48 - Aggetti, sporgenze ed altri elementi sul fronte degli edifici.**

##### **1 - Aggetti e sporgenze**

Negli edifici, costruzioni e muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede o della strada, nonché aggetti superiori a cm. 20 fino all'altezza di ml. 4,00 se la strada è fornita di marciapiede, ed a ml. 4,50 se la strada ne è priva;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a ml. 4,50 se la strada ne è priva.

##### **2 - Balconi e pensiline**

Non sono ammessi i balconi in genere in aggetto, le terrazze ed i bow -windows sulle strade pubbliche di grande traffico , le eventuali logge dovranno essere ricavate nello spessore del corpo di fabbrica.

##### **3 - Insegne e pubblicità**

Il collocamento di mensole, sostegni in genere con insegne, tabelle, lampade, scritte luminose ed altri mezzi di illuminazione, nonché di qualsiasi altro oggetto sporgente dal prospetto dei fabbricati, è subordinato alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, e sarà concesso soltanto quando non pregiudichi l'estetica e la viabilità.

Le domande di autorizzazione dovranno essere corredate da disegni che illustrino la esatta ubicazione e da particolari costruttivi in scala adeguata, nonché la documentazione fotografica idonea.

Sono vietate sorgenti luminose che producono abbagliamento e cartelli di forma e colore simili a segnali stradali o ad altre insegne di pubblico servizio.

Le Autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate sia in caso di assenza di adeguata manutenzione, sia per altri motivi di interesse pubblico.

##### **4 - Tende aggettanti su suolo pubblico**

L'apposizione di tende aggettanti sul suolo pubblico e di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

La domanda di autorizzazione dovrà indicare la precisa ubicazione delle tende, il loro colore e gli eventuali particolari costruttivi, nonché la larghezza del marciapiede.

Le tende aggettanti dovranno essere arretrate di almeno cm. 30 dalla verticale innalzata dal bordo esterno del marciapiede e non ostacolare la vista di cartelli di segnalazione stradale o di altre insegne di pubblica utilità.

Le tende in aggetto non possono comunque superare ml. 1,50, né essere ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano del marciapiede.

E' vietato assicurare le tende al suolo od ostacolare il passaggio delle persone ai margini delle arcate dei porticati.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate qualora gli interessati non mantengano le tende in buono stato o quando vi siano altri casi di interesse pubblico.

#### **5- Cartelli ed iscrizioni pubblicitarie**

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà farne domanda all'Amministrazione comunale, corredata da disegni dai quali risultino la dimensione, la forma ed il contenuto dell'iscrizione stessa.

L'Autorizzazione sarà concessa qualora non ostino particolari ragioni di decoro, estetica ed incolumità pubblica, e sempre che non si rechi disturbo al traffico ed al diritto di veduta dei vicini.

Le forme delle strutture pubblicitarie non dovranno in alcun modo creare confusione con i cartelli stradali, né ostacolare il traffico o la viabilità.

L'Autorizzazione di cui sopra potrà essere revocata per mancanza di manutenzione o per altri motivi di pubblico interesse.

Non sono consentiti cartelli o altre forme pubblicitarie in luogo diverso da quello in cui viene esercitata l'attività, ad eccezione delle frecce indicatrici conformi alle norme del codice della strada.

#### **6- Targhe**

Targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi, devono essere montate in maniera ordinata e decorosa.

#### **7- Altre servitù**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sui prospetti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso ai proprietari interessati:

a - tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;

- b - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c - piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;
- d - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- e - lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- f - quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente dietro indicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'autorità comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di ristrutturazione o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza all'Amministrazione comunale, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione od ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

#### **Art. 49 - Prescrizioni particolari per tende, vetrine ed insegne per singole zone omogenee di cui al D.M. 1444/68**

##### **A) – Zone “A” (centro storico ed agglomerati storici).**

###### **TENDE**

Il colore delle tende non deve discostarsi da quello del prospetto su cui dovranno essere ubicate.

Nell'ambito di un medesimo prospetto potranno essere consentite diverse tonalità dello stesso colore.

In ogni caso i colori dovranno essere compresi nelle tonalità del beige o marrone chiaro.

###### **VETRINE**

I serramenti delle vetrine dovranno essere realizzati in legno, preferibilmente con la stessa tonalità di colore nell'ambito di un unico prospetto.

## **INSEGNE**

Le insegne dovranno essere del tipo monofacciale in ottone, in legno o ferro battuto e le dimensioni non potranno essere superiori all'ampiezza delle aperture su cui verranno installate. L'altezza massima non dovrà comunque essere superiore a cm. 40÷50 e la lunghezza a mt. 2,50.

Potranno essere a filo di neon tradizionale, a lettere singole o intagliate nel legno luminose o illuminate.

Nell'ambito di uno stesso prospetto o della stessa piazza dovranno avere nella tipologia e materiali simili.

Non sono consentite insegne a bandiera, se non di limitate dimensioni e realizzate con materiali caratteristici del centro Storico (ferro battuto, legno).

Le insegne potranno essere installate esclusivamente sopra le aperture del piano terra. Non sono consentite insegne posizionate ai piani superiori, né sul prospetto di balconi aggettanti o sulle coperture.

Le targhe degli studi professionali dovranno essere realizzate in ottone e non potranno avere dimensioni superiori a cm. 20x30.

## **B) – Zone “B “e “ C”**

## **TENDE**

Il colore e la forma delle tende devono armonizzarsi con il contesto del sito in cui vengono installate, tenendo conto delle preesistenze.

## **VETRINE**

I serramenti delle vetrine potranno essere realizzate in legno o in metallo. È richiesta omogeneità dei materiali di una stessa facciata.

## **INSEGNE**

Le insegne dovranno essere preferibilmente del tipo monofacciale a cassonetto luminoso, o filo di neon, a lettere singole, in plexiglass o altro materiale. Le insegne “a bandiera” saranno sottoposte all'esame della C.E.I.. Nell'ambito di uno stesso sito o di uno stesso prospetto dovranno avere tipologia e materiali simili.

Le dimensioni delle insegne non dovranno essere superiori a quelle dell'apertura su cui verranno installate e comunque non potranno avere lunghezza superiore a mt. 3,00 e altezza cm. 50.

Le insegne da posizionarsi al livello superiore del piano terra o su elementi aggettanti (balconi ecc..) o sulle coperture saranno sottoposte al parere della C.E.I.

Le targhe degli studi professionali dovranno essere relizzate preferibilmente in ottone e non potranno avere dimensioni superiori a cm. 20X30;.

Le targhe con caratteristiche diverse da quelle sopra esposte (non in ottone) saranno sottoposte all'esame della C.E.I.

#### **C) – Zone “D”**

Le tende, le insegne e le vetrine devono rispettare le prescrizioni di cui alle zone omogenee “B” e “C”.

#### **D) – Zone “E”**

Le tende, le insegne e le vetrine devono rispettare le prescrizioni di cui alle zone “B” e “C”. Per le forme pubblicitarie relative ad attività agricole l'insegna di forma regolare dovrà essere realizzata in legno, di colore naturale. La scritta potrà avere diversa tonalità di colore. Forme pubblicitarie di natura diversa saranno sottoposte all'esame della Commissione Edilizia Integrata.

Le norme di cui al presente articolo ed al precedente art. 48 hanno carattere transitorio fino all'approvazione di specifico piano comunale.

#### **Art. 50 - Passi carrabili.**

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento, allo scopo di accedere alla proprietà privata, deve essere richiesta all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione alla realizzazione di passo carrabile, che potrà essere concessa con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

L'eventuale cancello, realizzato lungo le recinzioni per l'ingresso degli automezzi, deve essere arretrato di norma di almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale, se non dotato di dispositivi automatici di apertura e chiusura, al fine di non ingombrare la sede stradale con i mezzi in manovra durante l'apertura o la chiusura dei cancelli.

Quando per uscire dall'interno di una proprietà sulla sede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale ed avere una pendenza non superiore al 20%.

#### **Art. 51 - Locali per allevamento e ricovero di animali.**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei

regolamenti comunali di igiene e di polizia veterinaria, e sottostanno, oltre alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari, vigenti in materia.

I ricoveri per animali, fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art.54 del D.P.R. 303/56, devono essere sufficientemente aerati ed illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonei sistemi di protezione contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfestabili.

I ricoveri devono avere una cubatura interna di almeno mc.15 per capo grosso o equivalente di capo grosso e di almeno mc.2 per volatili e piccoli mammiferi allevati. Per quanto riguarda le vacche lattifere si fa riferimento al R.D.9.5.1929 n.994.

I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni ed avere pavimento impermeabile e lavabile: se ciò non fosse possibile, deve essere evitato il ristagno dei liquami.

Tutte le stalle, porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame, devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio: Le stalle adibite a più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art.23 del R.D. 27.07.1934 n.1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni.

L'attivazione dell'impianto è subordinata alle autorizzazioni di legge.

E' vietata la costruzione di locali per l'allevamento di animali nei centri abitati, i medesimi possono essere consentiti soltanto nelle zone agricole.

I nuovi allevamenti devono comunque rispettare le seguenti distanze:

- per i suini, ovini e caprini almeno mt.400 dal perimetro delle zone edificabili e mt.200 dalle abitazioni isolate più vicine ed almeno a 30 metri dall'abitazione del conduttore ;
- per i bovini e gli equini almeno mt.100 dal perimetro delle zone edificabili e mt.50 dalle abitazioni isolate più vicine ed almeno a 20 metri dall'abitazione del conduttore;
- per gli allevamenti avicoli, o assimilabili, almeno mt.200 dal perimetro delle zone edificabili e mt.100 dalle abitazioni isolate più vicine ed almeno a 20 metri dall'abitazione del conduttore;
- per i canili a scopo di ricovero, commercio, addestramento, almeno mt.200 dalle zone edificabili e dalle abitazioni isolate più vicine ed almeno a 30 metri dall'abitazione del conduttore;
- per gli allevamenti ittici si rimanda a quanto stabilito dalla Deliberazione del Comitato Interministeriale del 7.1.1983.

Per gli allevamenti già esistenti, e non rientranti nelle condizioni sopraesposte, valgono le norme di cui all'art.216 del T.U.L.L.S.S. approvato con R.D.27.07.1934 n.1265. Essi, pertanto, non possono essere ampliati e possono solo eseguirsi interventi di miglioramento delle strutture dal punto di vista funzionale ed igienico sanitario.

## **Art. 52 - Edifici accessori.**



- 1- Gli edifici accessori e gli annessi di ogni tipo, quali annessi agricoli, piccoli fabbricati a servizio della residenza e delle attività produttive, ripostigli esterni, ecc., sono soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia in quanto nuove costruzioni, e devono essere realizzati nelle forme e con i materiali della tradizione locale.
- 2- La possibilità di costruire corpi di fabbrica isolati per negozi, padiglioni di giardino, centrali termiche, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa solo se essi costituiscono valida soluzione architettonica ed urbanistica nell'insieme.  
Tali costruzioni devono comunque sottostare alle norme urbanistiche ed edilizie delle zone in cui ricadono.
- 3- Gli interventi su corpi di fabbrica accessori esistenti di tipo diverso, come annessi agricoli, piccole costruzioni a servizio della residenza, annessi in zone produttive, ecc., legittimi o oggetto di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono ammessi solo se migliorativi della situazione esistente, tendenti a realizzare strutture permanenti, nei materiali e nelle forme della tradizione locale, e ad eliminare e/o sostituire tutte le parti precarie e realizzate in materiali incongrui, anche attraverso la demolizione parziale o totale e la ricostruzione, con la finalità di realizzare un organismo con le caratteristiche architettoniche descritte al comma 1. Tali interventi devono comunque sottostare alle presenti Norme o ed alle eventuali norme particolari di zona, pur facendo salvi i diritti acquisiti con Autorizzazioni e/o Concessioni rilasciate a qualsiasi titolo.

## **TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

### **Art. 53 - Rifornimento idrico.**

#### **1) Usi civili**

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

Oltre che all'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi; in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente ed essere conforme alle disposizioni vigenti, dovranno essere rispettate le distanze prescritte dalla legge e dagli impianti di scarico delle acque reflue.

In caso di approvvigionamento misto, le condutture di fornitura devono essere completamente separate, in modo da garantire la non comunicabilità tra le stesse.

Devono essere comunque rispettate le disposizioni impartite dal D. lgs. 152/99.

La fonte di approvvigionamento deve essere espressamente dichiarata al momento della richiesta di rilascio della concessione o autorizzazione edilizie.

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

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

#### **2) Usi industriali**

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

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

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione da parte degli organi competenti.

### **Art. 54 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.**

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o ad ufficio allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 3135 del Codice Civile e della L. n. 690 dello 08.10.1976 e succ. modifiche ed integrazioni.

### **1. Smaltimento nelle zone servite da fognature.**

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'Autorità I che gestisce la pubblica fognatura:

a - acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle apposite pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere;

b - acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere, previa depurazione in idonea fossa biologica dove non esiste il depuratore comunale.

Entrambi gli scarichi devono prevedere, immediatamente prima dell'innesto alla pubblica fognatura, idoneo pozzetto di ispezione atto, fra l'altro, a permettere idoneo eventuale campionamento agli enti competenti.

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

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

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'Autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto. Nel caso in cui i percorsi fognari e di approvvigionamento idrico effettuino percorsi paralleli, le tubazioni fognarie devono esser sempre poste al di sotto di quelle dell'acquedotto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale e/o dall'Ente Gestore.

### **2. Smaltimento nelle zone non servite da fognature.**

Salvo le disposizioni più restrittive, o comunque diverse, dettate della disciplina nazionale e regionale, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale **nel**

***rispetto di quanto previsto dal D.lgvo. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni*** e delle seguenti condizioni:

- a) L'edificio deve distare non meno di mt. 500 in linea d'aria dalla fognatura pubblica.
- b) Per insediamenti di entità superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra .
- c) Per insediamenti civili inferiori a 50 vani o a 5.000 mc. sono consentite le fosse settiche di tipo IMHOFF, purché gli effluenti rispettino i limiti imposti dalla tabella K della L.R. n. 5/1986. E' fatta salva la possibilità dell'Ufficio Tecnico di prescrivere soluzioni diverse, sulla base delle caratteristiche dell'edificio. L'effluente liquido relativo può essere disperso preferibilmente per sub-irrigazione o pozzi assorbenti. Può essere previsto un impianto per la fitodepurazione. Deve essere presentata la relazione idrogeologica. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
- d) Nelle zone senza fognatura le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in fosse o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni anche alle proprietà circostanti.
- e) Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti. Le fosse settiche o altri impianti ed opere destinati alla raccolta e/o al trattamento di liquami devono essere collocati al di fuori dei muri perimetrali degli edifici e devono essere facilmente accessibili, in modo tale che le periodiche operazioni di pulitura avvengano senza pregiudizio o molestia per gli occupanti e per il vicinato.

Devono essere indicate, in apposita planimetria le distanze dai muri perimetrali, dai pozzi d'acqua propri e/o di terzi.

I parametri dichiarati a garanzia dell'autorizzazione dovranno essere regolarmente certificati ogni anno o in tempi diversi precisati dalle specifiche norme di legge

#### **Art. 55 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.**

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. n. 690 dello 08.10.1976 e succ. modifiche ed integrazioni.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti al rispetto del D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Per le attività produttive o che comunque producono reflui di tipo oleoso, dovranno essere previsti idonei pozzetti disoleatori (sgrassatori) che dovranno essere puliti o vuotati da ditta appositamente autorizzata.

#### **Art. 56 - Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue di cui agli art. 54 e 55.**

L'Autorità competente (Comune o Provincia) rilascia l'autorizzazione allo scarico sulla base di apposita domanda da presentare, o contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, compilata sui modelli predisposti, allegando gli elaborati previsti.

L'autorizzazione allo scarico è contestuale al rilascio della concessione edilizia.

Per le zone prive di fognatura – zone agricole l'autorizzazione allo scarico viene rilasciata dall'Ufficio Ambiente della Provincia, previo parere preventivo dell'ARPAT e dell'Ente Gestore delle fognature e dell'acquedotto, presentando le richieste su apposita modulistica prediposta dagli Enti di cui sopra.-

#### **Art. 57- Impianto di smaltimento delle acque piovane.**

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o calate) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per rivedere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca sul suolo senza ristagni.

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esternamente all'edificio.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifici un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni delle proprietà, deve immediatamente precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura, salva altra prescrizione dell'Ufficio Tecnico.

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

Non è consentito lo scarico diretto sul suolo, il medesimo deve essere idoneamente convogliato e diffuso onde evitare fenomeni di ristagno.

#### **Art. 58 - Impianti igienici.**

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

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

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) adeguato al numero dei dipendenti e dell'attività svolta. (1 fino a tre dipendenti/titolare)

E' vietato l'accesso diretto ai locali igienici dai locali adibiti a cucina o da altri locali abitabili; soltanto il secondo bagno può avere accesso diretto dalla camera da letto, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno.

I servizi igienici, fatti salvi quelli da realizzare nel rispetto delle norme sulla abolizione delle barriere architettoniche, devono avere una superficie di almeno mq. 2, lunghezza di almeno m. 1,00 ed altezza di almeno m. 2,40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile. Le pareti devono essere piastrelate o rivestite con materiali idonei fino a mt. 2,00, ove previsto, le porte devono avere ritorno a molla.

I locali igienici devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero, o a mezzo di impianto di aspirazione forzata.

Nel caso di due o piu' servizi igienici almeno uno dovrà essere provvisto di aerazione naturale.

Per i locali igienici privi di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto ed adeguata illuminazione artificiale (8÷12 kw/h).

Ogni accessorio igienico (wc, lavabo, bidet, vasca, doccia, lavello, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, soltanto i bagni pubblici, quelli ad uso agricolo e degli stabilimenti balneari possono avere accesso dall'esterno.

I wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a lt. 6/8, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi. Questi ultimi solo in particolari situazioni ed in aggiunta ai wc.

Tutti i tubi di scarico degli accessori igienici devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

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

Gli impianti igienici degli edifici pubblici e privati, nuovi o da ristrutturare, devono inoltre rispettare le disposizioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle nuove attività ove è prevista la permanenza continua di persone o in caso di ristrutturazioni e/o ampliamento devono essere previsti wc distinti per sesso oltre al/ai wc per i dipendenti.

#### **Art. 59 - Impianti di aerazione.**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'Ufficio competente può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari; tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

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

Gli eventuali impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone, nel rispetto delle caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **Art. 60 - Impianti di smaltimento delle acque luride.**

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

La soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita, ponendo in opera soluzioni dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture e immediatamente prima dell'immissione in fognatura.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla fossa settica di tipo Imhoff; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata. (N.B. Le acque chiare non devono passare attraverso la fossa Imhoff).

La confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione. La confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità competente.

#### **Art. 61 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.**

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

Corrisponde ad un numero 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 equivale ad 1 abitante;
- cinque posti mensa in ristoranti e trattorie equivalgono ad 1 abitante;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere equivale ad 1 abitante;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie e laboratori che non producano acque reflue di lavorazione equivalgono ad 1 abitante;
- tre posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna equivalgono ad 1 abitante;

Pertanto le fosse settiche, che dovranno essere posizionate minimo a m. 1,80 rispetto al livello di terreno circostante l'edificio, dovranno essere così dimensionate: mc. 0,2 per abitante.



Per le fosse IMHOF il dimensionamento è il seguente:  
mc. 0,04 per abitante nelle camera di sedimentazione;  
mc. 0,12 per abitante nella camera del fango.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite di acqua.

#### **Art. 62 - Caratteristiche dei fabbricati di civile abitazione ai fini della prevenzione incendi.**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni generali di seguito specificate:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori non devono essere in comunicazione con locali a diversa destinazione quali magazzini, negozi, laboratori ecc.. Sono ammesse comunicazioni attraverso spazio scoperto. Sono consentite le comunicazioni tra scale, ascensori e locali cantinati pertinenti le abitazioni dell'edificio tramite disimpegno con pareti e porta REI 60.
- 2) Le autorimesse private fino a 40 autovetture possono comunicare con edifici di civile abitazione a mezzo porte REI 120.
- 3) Le strutture portanti e separanti dell'edificio devono garantire una resistenza al fuoco in funzione del carico di incendio, e comunque non inferiore a REI 60.

Negli edifici di nuova costruzione i solai di copertura dei garages, magazzini, C.T. dovranno essere in latero-cemento (o altro materiale incombustibile) e di resistenza al fuoco di almeno REI 120.

- 4) La larghezza minima delle rampe delle scale e dei pianerottoli a servizio di più di due piani non può essere inferiore a ml.1.05, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
- 5) ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie per piano e non più di 4 alloggi per piano.
- 6) Ogni scala deve essere dotata in sommità all'ultimo piano di idonea apertura di aerazione permanente, la cui superficie, per edifici di altezza antincendi superiore a 12 mt. Dovrà essere almeno di un mq.
- 7) Il locale macchine ascensore dovrà essere separato dagli altri ambienti dell'edificio ed avere caratteristiche di resistenza al fuoco equivalenti a quelle del vano corsa (min.REI 60), con aerazione permanente diretta dall'esterno.
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili; sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili;

9) al fine di facilitare l'evacuazione dall'edificio da parte dei portatori di handicap, negli edifici nuovi con più di due piani fuori terra, è prescritta la realizzazione di un "luogo sicuro" o anche denominato "spazio calmo" in prossimità delle uscite di sicurezza (scale) per ogni piano oltre il secondo, opportunamente segnalato all'interno e facilmente accessibile all'esterno dai mezzi di soccorso; le pareti di detto locale compreso porta devono avere una resistenza al fuoco minima REI 60; devono essere accessibili alle carrozzelle; possono essere comunemente usati per le normali destinazioni d'uso dell'edificio;

10) Oltre quanto indicato dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche in materia antincendio, in particolare:

D.M.I.16.05.1987 N.246 per gli edifici di altezza antincendi maggiore 12 mt.

D.M.I.01.02.1986 per le autorimesse con più di nove autoveicoli

#### **Art. 63 – Impianti di produzione di calore.**

**Impianti alimentati a gasolio maggiori di 30.000 Kcal/h (L.N.615/66-d.p.r.N.1391/70 – Circ.M.I.n.73/71.**

#### **LOCALE CALDAIA**

1) L'accesso al locale caldaia deve avvenire preferibilmente da spazio a cielo scoperto (in fabbricati di altezza superiore a mt. 24 o destinati a collettività l'accesso deve avvenire unicamente da spazio a cielo scoperto);

2) l'accesso può realizzarsi anche attraverso apposito vano di disimpegno avente un lato attestato su spazio a cielo aperto e dotato di aperture prive di serramento. di superficie non inferiore a mq.0.50;

3) nel caso che il disimpegno non sia attestato su spazio libero, la aerazione può essere ottenuta mediante condotto in materiale incombustibile, sfociante al di sopra delle coperture del fabbricato di sezione netta pari a mq.0.12;

4).Le porte del locale e antilocale caldaia, devono essere metalliche a tenuta di fumo e munite di congegno di auto-chiusura;

5) Il generatore termico può essere installato in un qualsiasi vano di un edificio ovvero in apposito fabbricato ad esso esclusivamente destinato, purché il locale abbia almeno una parete confinante con spazi a cielo libero (strada, cortile, giardino, intercapedine scoperte o superiormente grigliata affaccianti su spazio a cielo libero, terrapieno a - 60 cm.).

Ai fini delle presenti norme può considerarsi spazio a cielo libero lo spazio antistante a parete con oggetti aventi rapporto maggiore di 2 fra altezza d'impostazione dal piano di campagna e sporgenza. Se lo spazio a cielo libero è costituito da cortile chiuso sui lati, questo deve avere le pareti prospicienti distanti fra loro almeno mt.3.50 e superficie in mq. Non inferiore a quella calcolata moltiplicando l'altezza della parete più bassa, espressa in metri, per 3. Se la

parete è attestata su intercapedine, questa deve essere ad esclusivo servizio del locale caldaia, deve avere larghezza minima non inferiore a mt. 0.60 e, al piano grigliato, sezione netta non inferiore ad una volta e mezzo la superficie di aerazione del locale stesso. Quando l'intercapedine immetta su cortile, questo deve presentare i requisiti fissati al comma precedente.

Se la parete è attestata su terrapieno, il dislivello fra la quota del piano di campagna ed il soffitto del locale deve essere almeno di mt. 0.60 onde consentire la realizzazione di aperture di aerazione di altezza non inferiore a cm. 50;

6) il generatore termico deve essere installato in un locale di altezza non inferiore a mt. 2.50 e di superficie minima in pianta di mq.6;

7) le pareti del locale caldaia devono avere spessore non inferiore a cm. 26 se di laterizi pieni, cm.30 se di laterizi forati, cm.12 se in calcestruzzo, cm. 40 , se in muratura in pietrame. Il solaio di copertura deve avere spessore non inferiore a cm.20 se soletta di cemento armato, cm.30 se è in laterizio armato;

8) tra le pareti del locale ed il generatore termico deve essere lasciato un passaggio libero non inferiore a mt.0.60; tra il soffitto e l'involucro della caldaia deve intercorrere una distanza di almeno 1 metro; per caldaie con bollitore incorporato la distanza fra l'involucro del bollitore stesso ed il soffitto deve essere non inferiore a 0.50m.;

9) il locale caldaia deve essere aerato direttamente dall'esterno mediante una o più aperture libere o munite di inferriate aventi sezione complessiva netta non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale. Per gli impianti di potenzialità superiore a 1.000.000 Cal/h, la sezione delle aperture di aerazione dovrà essere non inferiore a 1/20 della superficie in pianta del locale;

in ogni caso dovranno essere osservati i seguenti minimi:

- mq.0,50 per impianti fino a 500.000 Cal/h.
- mq. 0,75 per impianti da 500.000 a 750.000 Cal/h
- mq. 1,00 per impianti superiori a 750.000 Cal/h.

10)-l'accesso al locale caldaia deve essere chiuso con porta metallica posta su soglia rialzata di almeno 20 cm. e dotata di auto-chiusura.

SERBATOIO PER GASOLIO -

interrati (idem per olio combustibile salvo che possono essere anche in cemento armato purché approvati dal Ministero dell'interno),

#### ALIMENTAZIONE DEL BRUCIATORE

A) i serbatoi posti all'esterno del fabbricato devono essere interrati in modo che la generatrice superiore risulti a non meno di 20 cm. sotto il piano calpestio (se questo è transitabile da veicoli la generatrice deve risultare a non meno di 70 cm.); la distanza minima tra il serbatoio ed il muro perimetrale del fabbricato non deve essere inferiore a 50 cm.;

**Impianti alimentati a GPL (L.46/90 e norme UNI D.M.I.12/04/96; D.M.I. 31.03.84, ecc.)  
Portata termica complessiva maggiore di 35 Kw (30.000 Kcal/h)**

1. L'installazione è consentita esclusivamente in locali fuori terra, eventualmente comunicante con locali anch'essi fuori terra. In entrambi i casi il piano di calpestio non deve presentare affossamenti tali da creare sacche di gas che determinano condizioni di pericolo.

2. Il locale dovrà essere dotato di una o più aperture permanenti di aerazione realizzate su pareti esterne. È consentita la protezione delle aperture di aerazione con grigliati metallici, reti o alette anti-pioggia a condizione che non venga ridotta la superficie netta di aerazione.

La superficie netta dovrà essere pari a (cmq)  $S_a = 10 \cdot Q$  (Kw), con un minimo di 5000 cmq

Almeno 2/3 di tale superficie dovrà realizzarsi a filo del pavimento con un'altezza minima di 0.2 mt.

Davanti all'apertura di aerazione sull'esterno dovrà esserci un'area di protezione con raggio  $r_{nt} \geq 2$  (per  $Q < 116$  Kw) priva di cavità o depressioni;

3 Il locale di installazione deve avere almeno una parete, di lunghezza non inferiore al 15% del perimetro, confinante con spazio scoperto (def.. D.M 30.11. 83) o strada pubblica o privata.

4 Le strutture portanti e quelle di separazione devono avere caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiore a REI 120.

Altezza minima del locale caldaia,- 2.00 m (con  $P < 116$  Kw); 2.30 m (con  $P < 350$  Kw)

5. L'accesso può avvenire:

A), dall' esterno attraverso: spazio scoperto, strada scoperta pubblica o privata, porticato, intercapedine antincendio di larghezza non inferiore a 0,90 m

B) dall' interno tramite disimpegno fuori terra allo stesso livello del locale, con : porte e pareti REI 30, per  $P < 116$  Kw; porte e pareti REI 60 con  $S_{min}$  di 2.00 mq e aerazione di 0.5 mq, per  $P > 116$  Kw,

6. Oltre quanto indicato dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche in materia antincendio, in particolare quelle contenute nel DM 12.04.96

## **7. Serbatoio di GPL – caratteristiche del luogo di installazione.**

1. Area a cielo libero

2. L' area ed il terreno interessati non devono presentare scarpate o pendenze sensibili che, possono determinare cedimenti laterali o smottamenti;

3. Devono essere rispettate tutte le distanze di sicurezza previste dal D.M. 31.03.84

4. Se il serbatoio viene installato ad una distanza inferiore a 5 m. da aree transitate da autoveicoli deve essere realizzata una idonea difesa fissa costituita da un cordolo di altezza minima di 0.20 m.. posta ad una distanza non inferiore a 1.5 m. dal serbatoio;

5. Per i serbatoi interrati con protezione catodica o entro contenitore in polietilene, particolare cura deve essere posta per garantire che non ci siano alberi a radici profonde per almeno 5 m. dal serbatoio.

6. Oltre quanto indicato dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche in materia antincendio, in particolare quelle contenute nel DM 31.3.84

Lett Circ. M.I. P2168/4106 del 27.09.94 e P2005/4106 del 27.10.95 per Serb. interrati posti entro contenitori in polietilene,

Lett. Circ.M.I. e P2004/4106 del 27.10.95 per Serb interrati con rivestimento in resine epossidiche e protezione catodica

#### **Art. 64 - Norme generali**

Per quanto non espressamente contenuto nei precedenti articoli in merito a:

- sicurezza nell'impiego degli impianti;
- prevenzione dei rischi;
- collaudo e conformità degli impianti installati;
- protezione del rumore;
- isolamento acustico;
- risparmio energetico;
- isolamento termico;
- fasce di rispetto stradale;

si rimanda alle vigenti disposizioni di legge in materia, che dovranno essere integralmente rispettate.

## P A R T E Q U I N T A

### **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

#### **Art. 65 - Osservanza delle norme.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata ad autorizzazione o concessione da parte del dirigente o a denuncia di inizio attività, ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigenti.

Qualunque opera urbanistica ed edilizia si intende eseguire dovrà inoltre essere prevista e disposta nell'osservanza dello strumento urbanistico vigente.

Ogni opera dovrà inoltre essere prevista e disposta nell'osservanza del Regolamento Edilizio Comunale e di ogni altra normativa e regolamento comunale specifico.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, essi saranno soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, altri interventi saranno ammessi soltanto per adeguarsi alle norme vigenti.

Nel caso di edifici preesistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli immobili sede di attività produttiva saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti o imposti da disposizioni normative sopravvenute, purché ciò non costituisca potenziamento delle capacità produttive.

#### **Art. 66 - Destinazione d'uso.**

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata per tutte le procedure di intervento.

#### **Art. 67 - Cambiamento di destinazione d'uso.**

Il cambiamento di destinazione d'uso, per i fabbricati esistenti o aree, individuato ai sensi e nelle categorie della L.R. 23 Maggio 1994 n°39 e successive modificazioni, anche se non

prevede opere murarie, è considerato trasformazione urbanistica del territorio e come tale è soggetto ad attestazione di conformità.

**Il cambiamento di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dalla normativa urbanistica.**

Quando i mutamenti di destinazione d'uso siano contestuali ad opere di manutenzione deve essere conseguita l'attestazione di conformità anche ai sensi della L.R.52/1999, negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia il mutamento di destinazione d'uso è compreso negli stessi.

Le variazioni d'uso di unità immobiliari o di singoli locali all'interno delle categorie di cui alla Legge R. 52/1999 non costituiscono mutazione della destinazione d'uso e qualora siano accompagnate da opere edilizie sono subordinate all'acquisizione del titolo abilitativo prescritto per tali opere.

Nel caso in cui la modifica d'uso determini un incremento della superficie utile e, conseguentemente, del volume, l'intervento ancorché non modifichi la sagoma dell'edificio, si classifica come addizione volumetrica ed è soggetto alla relativa disciplina definita dagli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento.

**Art. 68 - Spazi pubblici e parcheggi.**

- 1- Le quantità minime di spazi pubblici o da destinare ad attività collettive, a parcheggi e verde pubblico, previste dal D.M. n. 1444/68, art. 3, per gli insediamenti residenziali, sono verificate ed individuate nell'ambito dello strumento urbanistico.
- 2- Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e deve essere ricavata all'interno delle singole zone o sottozone, o nelle aree a tali usi specificamente destinate.
- 3- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq. 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi; tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà (D.M. n. 1444/68, art. 5).
- 4- Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore mq. 1,00 per ogni mc. 10 di costruzione (art. 18 L. n. 765/67 [art. 41-sexies L. n. 1150/42] modif. dalla L. n. 122/89), in aggiunta alle quantità previste dal D.M. n. 1444/68.

I parcheggi privati di cui al presente comma possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ed anche nelle aree di pertinenza, oppure promiscuamente od anche in area

asservita all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto notarile da registrare e trascrivere a cura e spese del proprietario.

5- Per gli esercizi commerciali i parcheggi per la sosta stanziale sono maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci ai sensi dell'art. 10 dell'allegato alla deliberazione di C.R.T. n. 233/99. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Ai sensi della predetta normativa dovranno altresì essere previsti i seguenti parcheggi per la sosta di relazione all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio stesso:

- a) esercizi di vicinato mq. 1 ogni mq. 1 di superficie di vendita;
- b) medie strutture di vendita mq. 1,5 per ogni mq. 1 di superficie di vendita, oltre a mq. 1 per ogni mq. 1 di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad altre attività complementare a quella commerciale. Le aree di parcheggio esterne devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di n. 1 albero ogni 80 mq. di parcheggio. Il numero dei posti auto non può essere inferiore ad un posto ogni 25 mq. di parcheggio.
- c) grandi strutture di vendita mq. 2 per ogni mq. 1 di superficie di vendita, oltre a mq. 1,5 per ogni mq. 1 di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico per altre attività connesse a quella commerciale. Le aree di parcheggio esterne devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di n. 1 albero ogni 80 mq. di parcheggio. per le superfici per parcheggi relative ad interventi superiori a mq. 1.500 e per quanto non richiamato si fa riferimento al disposto di cui all'art. 10 dell'allegato alla Deliberazione C.R.T. n. 233/99.
- d) La normativa di cui al presente punto ed ai precedenti punti 3 e 4 si applica anche in caso di variazione di destinazione d'uso.
- e) Le disposizioni di cui sopra non si applicano per le costruzioni già esistenti a destinazione urbanistica e/o funzionale già commerciale, purché l'obbligo degli spazi per parcheggio non sia stato previsto nella specifica concessione edilizia.
- f) Il Regolamento Urbanistico individuerà i casi in cui il dimensionamento degli spazi per parcheggio può essere ridotto ai sensi dell'art.10 della Delib. di C.R.T. n.233/99.
- g) Per gli immobili ricadenti all'interno dell'area P.I.P.in loc. S.Antonio gli spazi di sosta devono ritenersi soddisfatti dalle previsioni del piano attuativo approvato ed in fase di completamento, le cui opere di urbanizzazione primaria sono a carico degli operatori.



6- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di aumentare le quantità minime di Legge di parcheggi e spazi pubblici, previsti dalle Leggi vigenti e descritti nei comma precedenti, nelle Zone o Sottozone in cui lo ritenga necessario ed opportuno.

#### **Art. 69 - Costruzioni in precario.**

1. Sul suolo pubblico possono essere rilasciate concessioni per costruzioni "in precario" di pubblica utilità, quali chioschi, edicole ecc.. previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale (atto d'obbligo) che stabilisca, tra l'altro, la durata della concessione.
2. Sul suolo pubblico in concessione ai pubblici esercizi (bar e ristoranti) possono essere installate strutture prefabbricate purché le medesime abbiano carattere di precarietà e di temporaneità ed a condizione che le chiusure perimetrali siano limitate al periodo più freddo dell'anno (01/10 – 30/04) .
3. Il titolare della concessione di suolo pubblico dovrà sottoscrivere un impegno per la rimozione definitiva in caso di cessazione dell'attività e/o di revoca della concessione di suolo pubblico e prendere atto dell'esclusione di qualsiasi garanzia per la volturazione del suolo pubblico in caso di passaggio dell'azienda. I predetti manufatti potranno essere installati se ritenuti necessari per le esigenze di carattere ricettivo per il mantenimento del servizio dei bar e dei ristoranti esistenti alla data di approvazione del presente R.E. durante il periodo invernale, purché, le cucine dei ristoranti ed i servizi igienici siano di dimensioni adeguate nel rispetto dello specifico regolamento comunale.

I manufatti in "precario" non potranno comunque superare i mq. 20 e l'altezza massima di ml. 3

Dovranno essere rispettate le norme del codice della strada.

L'impegno di cui al capoverso n. 3 dovrà altresì prevedere idonee garanzie per l'adempimento dell'obbligo assunto. La garanzia da presentarsi mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria dovrà essere pari all'onere che dovrebbe sostenere il Comune in caso di rimozione coattiva della struttura.

L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata al parere favorevole della C.E.I. ed all'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. L.vo 490/99.

#### **Art. 70 - Parametri urbanistici.**

Ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi, hanno valore vincolante i seguenti parametri, riferiti alle singole zone urbanistiche:

1. **V = volume**: rappresenta la volumetria dell'edificio.

Ai fini della verifica del parametro, il volume del corpo di fabbrica dovrà essere computato come somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano o porzione di piano per la rispettiva

altezza , interpiano da calpestio a calpestio e, limitatamente all'ultimo piano, da calpestio a **estradosso del soffitto**.

**Non concorrono alla determinazione del volume:** i passaggi coperti aperti al transito pubblico o comune; i porticati e\o pilotis aperti al pubblico o di uso comune a più di una unità immobiliare; i volumi tecnici, destinati cioè ad impianti tecnici o tecnologici a servizio degli edifici; i volumi interrati fino al 30% del volume edificabile-, i volumi interrati eccedenti il 30% del volume edificabile a condizione che abbiano una destinazione esclusivamente a parcheggio, pubblico o privato; per volumi interrati si intendono quelli entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e di finestrate non più alte di cm. 50, che abbiano comunque altezza netta non superiore a m. 2,30; i volumi destinati a parcheggio al piano terra di edifici esistenti; i volumi sottostanti il primo livello di calpestio, dovuti a vespai ed intercapedini, e, per gli edifici aventi piano terra residenziale, all'aerazione dei vani seminterrati purché la quota del primo solaio fuori terra non sia superiore a cm. 80; le logge, porticati , i pergolati e le tettoie coperte aventi profondità non superiore a m.3 , e quelli nei quali la copertura permette il passaggio a terra delle acque meteoriche ; i vani scale ed ascensore; i volumi dei vani sottotetto con altezza massima non superiore a m.2.

**Concorrono alla determinazione del volume per il 50% della loro superficie** i porticati, i pilotis e gli spazi e\o passaggi coperti non di uso comune o non aperti al pubblico, la superficie delle logge , porticati e tettoie coperte eccedente m. 3 di profondità.

2. **S.U. = superficie utile:** rappresenta la superficie utile edificabile, costituita dalla somma delle superfici di calpestio di tutti i piani misurate al netto degli elementi verticali.

**Non concorrono alla determinazione della superficie utile:**

- i passaggi coperti aperti al transito pubblico o comune; i porticati e\o pilotis aperti al pubblico o di uso comune a più di una unità immobiliare;
- le superfici tecniche, destinate cioè ad impianti tecnici o tecnologici a servizio degli edifici;
- le superfici interrate fino al 30% di quelle fuori terra;
- le superfici interrate eccedenti il 30% di quelle fuori terra a condizione che abbiano una destinazione esclusivamente a parcheggio, pubblico o privato; per superfici interrate si intendono quelle entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e di locali con finestrate non più alte di cm.50, che abbiano comunque altezza netta non superiore a m.2,30;
- le superfici destinate a parcheggio al piano terra di edifici esistenti;
  - la superficie delle logge, porticati , pergolati e tettoie coperte aventi profondità non superiore a m. 3 e quelle nei quali la copertura permette il passaggio a terra delle acque meteoriche ;
- le superfici dei vani scale ed ascensore; la superficie dei vani sottotetto con altezza massima non superiore a m.2.

**Concorrono alla determinazione della superficie utile per il 50% della loro superficie:**

- i porticati, i pilotis e gli spazi e/o passaggi coperti non di uso comune o non aperti al pubblico, la superficie delle logge e tettoie coperte eccedente m. 3 di profondità.

**3. N.P. = numero dei piani per edificio:** rappresenta il numero dei piani fuori terra dell'edificio.

Sono computati nel numero dei piani fuori terra tutti quelli che non risultino interrati su tutti i lati, con la sola eccezione per eventuali rampe di accesso.

Le altezze degli edifici deriveranno dal numero dei piani prescritti, tenendo conto che:

- i piani terra commerciali di nuova costruzione avranno altezza netta non inferiore a m. 3,00, i piani abitabili per residenza avranno altezza netta non inferiore a m.2,70;
- il piano seminterrato o interrato avrà altezza netta non superiore a m.2,40;
- il piano di calpestio dei piani terra residenziali non potrà essere posto ad una quota superiore a m. 0,80 dal piano marciapiede.

#### **4. H.max. = altezza massima degli edifici.**

E' quella determinata dalla distanza verticale misurata dal piano di campagna o dal marciapiede se esistente fino :

- alla linea di gronda del tetto nel caso di copertura a falda ; ( **la linea di gronda del tetto è individuata per ciascuna falda dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura ed il filo esterno della facciata, verso la quale la falda scende o della facciata opposta nel caso di coperture ad unica falda** )
- all 'estradosso del piano di calpestio nel caso di coperture a terrazza praticabile;
- all'intradosso del solaio di copertura nel caso di coperture piane non praticabili.

In ogni caso l'altezza deve essere riferita alla quota più alta dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile qualora più alto della linea di gronda del tetto.

#### **Art. 71 Parcheggi pertinenziali.**

1. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122\89 potranno essere realizzati al piano terra (esistente) di edifici esistenti o a livello interrato senza che le relative superfici e il volume relativi siano computati nei parametri di utilizzazione del lotto e dell'organismo urbano; i parcheggi interrati dovranno essere realizzati entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso. Nel caso di parcheggi realizzati entro terrapieni, terrazzamenti già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.

2. Nel caso di nuove costruzioni, i parcheggi dovranno essere reperiti preferibilmente all'interno del lotto edificabile del quale costituiscono pertinenza e potranno superare le superfici minime previste dalla legge, sulla base delle, esigenze progettuali.

3. Nel caso di parcheggi a servizio di edifici esistenti, essi - dovranno essere reperiti nel resede dei medesimi o comunque in aree tali da garantire una reale connessione funzionale fra parcheggi ed edificio

4. Volumi tecnici, annessi, garages, ove ammissibili dovranno far parte del corpo di fabbrica dell'edificio principale od essere ubicati nell'ambito dell'area pertinenziale.

#### **Art. 72 - Superficie fondiaria di pertinenza. – (Sf )**

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini della applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, specificamente individuata dalle tavole dello strumento urbanistico con apposita destinazione di zona, escluse le aree pubbliche nelle quantità e con le modalità indicate per le diverse zone e sottozone.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

Per le zone omogenee "E" valgono le norme specifiche previste dalla Legge Regionale sulle zone agricole.

#### **Art. 73 - Superficie coperta (Sc).**

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali.

Le scale esterne con profondità inferiore o uguale a ml. 1,50, i terrazzi a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali, non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le scale esterne con profondità superiore a ml. 1,50 sono computate al 50% nella superficie coperta.

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

#### **Art. 74 - Rapporto di copertura (Rc).**

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

$$Rc = Sc/Sf.$$

#### **Art. 75 - Indice di fabbricabilità fondiaria. ( If )**

Per indice di fabbricabilità fondiario s'intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente.

$$If = V/Sf = mc/mq.$$

#### **Art. 76 - Indice di fabbricabilità territoriale. ( It )**

L'indice di fabbricabilità territoriale indica i metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

$$It = V/St = mc/mq.$$

#### **Art. 77 - Indice di Utilizzazione Territoriale. ( Ut )**

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto tra le superfici utili delle costruzioni e l'area della superficie territoriale dell'intervento.

$$Ut = SU/St = mq/mq.$$

#### **Art. 78 - Distacco tra i fabbricati, distanza minima dai confini e dalle strade, altre distanze.**

##### **1 - Distacco tra i fabbricati.**

Per distacco 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, i terrazzi e le scale a sbalzo la cui profondità non sia superiore a ml. 1,50) e l'edificio prospiciente. Tale distanza è regolamentata nelle prescrizioni generali relative ad ogni zona o sottozona dello strumento urbanistico o in assenza di tali prescrizioni dai disposti di cui al D.M. n.1444/68.

In particolare si precisa che:

a) Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera anche tra costruzioni che si fronteggino solo in parte.

b) Sono fatte salve disposizioni diverse, se esplicitamente richiamate nelle norme dello strumento urbanistico vigente o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

c) E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

d) ai fini del calcolo del distacco tra i fabbricati, non vengono considerati i manufatti la cui altezza calcolata in gronda non superiore a ml. 2,30 e al colmo a mt. 2,70, e la cui destinazione d'uso sia di carattere accessorio e non abitativo, sempreché legittimi o oggetto di Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85.

e) L'apertura di vedute, luci e finestre negli edifici esistenti è regolamentata dal Codice Civile.

f) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati (PEEP, PIP, PR) con previsioni planivolumetriche, o fra pareti cieche, fatti salvi i diritti di terzi.

## **2- Distanza minima dai confini e dalle strade.**

a) Per distanza minima dai confini e dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, gli elementi decorativi, i terrazzi e le scale a sbalzo la cui profondità non sia superiore a ml. 1,50) ed il confine del lotto di superficie fondiaria di pertinenza, od il ciglio della strada come definito dal DM n. 1404/68.

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

b) La distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5. È ammessa la costruzione sul confine del lotto edificabile. È altresì ammessa la costruzione a confine con altra proprietà previo assenso del confinante.

Per la viabilità esterna ai centri abitati, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni conseguenti a demolizioni, si osservano le seguenti distanze:

- 40 m. per le strade di tipo B (extraurbane principali)
- 30 m. per le strade di tipo C (extraurbane secondarie)
- 20 m. per le strade di tipo F (locali)
- 10 m. per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico, le distanze da osservare nei casi sopra indicati sono le seguenti

- 20 m. per le strade di tipo B (extraurbane principali)
- 10 m. per le strade di tipo C (extraurbane secondarie)

Per la viabilità interna ai centri abitati si osservano le seguenti distanze:

- 20 m. per le strade di tipo D (urbane di scorrimento), precisandosi che nel territorio comunale di Orciano può individuarsi come strada di tipo D la Via Prov. di Orciano nord e sud e la Via Prov.le delle Colline per S.Luce.

Dalle altre strade urbane, anche di tipo F, ove non diversamente prescritto dalle presenti norme e da elaborati specifici del lo strumento urbanistico, si osserva una distanza non inferiore a m. 5.

c) Ai fini del calcolo della distanza dai confini, non vengono considerati i manufatti la cui altezza calcolata in gronda non sia superiore a ml. 2,30 ed al colmo mt. 2,70 e la cui destinazione d'uso sia di carattere accessorio e non abitativo, sempreché legittimi o oggetto di Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85.

d) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme dello strumento urbanistico in vigore o da norme e regolamenti specifici relativi alle opere da realizzarsi.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente articolo o alle disposizioni dei D.M. n. 1444/68, purché con il consenso dei proprietari delle aree confinanti.

e) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati (PEEP, PIP, PR ecc..) con previsioni planivolumetriche.

### **3- Altre distanze.**

E' prescritta la distanza minima di ml. 10,00 dalle acque pubbliche fatte salve le disposizioni del D. L.vo 490/99, di particolari Norme Regionali, nonché diverse e più restrittive prescrizioni dei competenti Uffici.

### **Art. 79 - Piantumazione. ( Ip )**

L'indice di piantumazione indica il numero di alberi che devono essere messi a dimora per ogni metro quadrato di superficie scoperta del lotto.

$$I_p = \frac{\text{numero alberi}}{\text{Sup. fondiaria scoperta}}$$

Le essenze da collocare a dimora devono essere quelle tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni e caratteristiche locali.

L'altezza delle piante messe a dimora non dovrà comunque essere inferiore a ml. 1,50; è inoltre prescritta la manutenzione della vegetazione nel tempo.

Il rispetto dell'indice di piantumazione è condizione necessaria per il rilascio della attestazione di abitabilità ed agibilità; la manutenzione delle piante nel tempo è condizione necessaria per il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni per gli interventi successivi ammessi.

#### **Art. 80 - Fontane e fontanelle.**

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontane e fontanelle pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità Competente.

Al fine di completare il servizio su tutto il territorio comunale, il Comune potrà realizzare fontanelle, generalmente del tipo a colonna in ghisa, in numero adeguato in modo che siano presenti nei luoghi di maggiore presenza pubblica, piazze, aree destinate a verde pubblico, ecc.

In fase di approvazione di progetti per opere di urbanizzazione di iniziativa comunale o di iniziativa privata in occasione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale, il Comune potrà prevedere o richiedere l'esecuzione di fontanelle pubbliche.

#### **Art. 81 - Servizi igienici di uso pubblico.**

Nel centro abitato, devono essere previsti gruppi di servizi igienici, accessibili ai portatori di handicap.

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

Ogni gruppo di servizi conterrà un wc ed un lavabo per ogni sesso, salvo sistemi unisex. I lavabi dovranno essere dotati di comando per l'erogazione dell'acqua, non manuale e preferibilmente a pedale, le pareti interne in materiale lavabile.

I servizi igienici, oltre che con i sistemi costruttivi tradizionali, potranno essere realizzati anche con prefabbricati.

Il Comune potrà richiedere la realizzazione di servizi igienici nei piani attuativi di iniziativa privata: lottizzazioni o piani di recupero.

#### **Art. 82- Cortili, chiostrine e corti interne.**

E' consentita la realizzazione di cortili all'interno di fabbricati della superficie minima di mq. 50. Tali spazi, anche se delimitati da pareti nei quattro lati, non verranno computati nel conteggio dei volumi purché scoperti.

La costruzione di chiostrine e cortili interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni.



Non è consentita la copertura e la superficie minima non dovrà essere inferiore a mq. 9

Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di scarico per le acque meteoriche.

**Art. 83 - Certificato d'uso.**

Si richiamano e si applicano le disposizioni contenute nell'art. 11 della L.R.T. 52/1999.

**Art. 84 - Tolleranze costruttive.**

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranze e pertanto non costituiscono abusivismo, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini, all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime prescritte dalla vigente normativa.

Inoltre la tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Legge n.1089/'39, ora D. L.vo 490/'99.

**Art. 85 – Impianti per lavorazioni insalubri.**

Gli impianti per lavorazioni insalubri (industrie nocive) sono vietati data la particolare natura del territorio.

## P A R T E S E S T A

### **STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

#### **Art. 86 - Interventi soggetti a lottizzazione.**

Nelle zone per le quali gli strumenti urbanistici vigenti e le relative Norme di Attuazione lo prevedano, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione di Piani urbanistici preventivi, quali Piani Particolareggiati, Piani Convenzionati di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani per gli Insediamenti produttivi, ecc.

E' facoltà dell'Amministrazione estendere tali procedure anche a zone per le quali le Norme di Attuazione dello S.U. non lo prevedano, per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche architettoniche ed ambientali dei luoghi e/o dei manufatti.

Gli strumenti urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento, salvo diverse disposizioni di Legge.

#### **Art. 87 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.**

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, l'Amministrazione comunale prende l'iniziativa per la compilazione d'Ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica.

In tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione, che dovrà almeno comprendere un intero isolato delimitato dalle strade previste dallo S.U., ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

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

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

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

La riscossione di tali spese avverrà ai sensi delle Leggi vigenti.

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

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

#### **Art. 88 - Piani Convenzionati di Lottizzazione.**

Il Piano di Lottizzazione deve comprendere i seguenti documenti:

- a) stralcio dallo strumento urbanistico e della aerofotogrammetria in vigore relativi alla zona da lottizzare e a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli riguardanti la zona; documentazione fotografica esaustiva dell'area; destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.) rilievo quotato e sezioni del terreno e degli edifici;
- b) documenti attestanti la proprietà;
- c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle aree circostanti fino ad un massimo di ml. 100, in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a ml. 2,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
  - l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto, con l'indicazione delle dimensioni di ciascuna strada;
  - gli spazi destinati a parcheggi pubblici e privati;
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
  - gli spazi previsti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- f) tabella comprendente:
  - la superficie totale dell'area da lottizzare;

- la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai dispositivi dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765;
  - eventuali particolari costruttivi, eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
- h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- i) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- l) relazione geologica e geotecnica contenente tra l'altro dimostrazione della compatibilità delle opere di progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti; planimetrie con profondità e andamento nel tempo del livello piezometrico; fattibilità geologica dell'intervento ed ammissibilità dei carichi; nelle aree interessate dalla delibera del C.R.T. 21.06.1994 n. 230, studio idrogeologico-idraulico in conformità alle prescrizioni della delibera stessa;
- m) schema di convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzanti comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, e secondo la bozza tipo da approvarsi dal Consiglio Comunale.
- n) valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della L.R.T. 5/95 e s.m.
- o) documentazione necessaria per l'ottenimento dell'Autorizzazione ex art. 151 del D. L.vo 490/99 e dei N.O. da parte di Enti esterni.

**Art. 89 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.**

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

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Dirigente e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste, una volta ultimati gli interventi edilizi previsti dalla lottizzazione stessa.

#### **Art. 90 - Procedura di approvazione.**

I piani di lottizzazione sono adottati e successivamente approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, dal Consiglio Comunale, con deliberazione consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge.

L'Amministrazione comunale, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico, della ASL, delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia ed eventuali altri pareri di Legge, quando la lottizzazione non risulti conforme allo Strumento Urbanistico ad altre disposizioni, respinge la domanda, dandone comunicazione agli interessati.

Quando invece, sentiti i pareri di Legge, la Lottizzazione risulti conforme alle Norme, il Dirigente sottopone il Progetto di Lottizzazione ed il relativo schema di Convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale per l'adozione.

Una volta espletate le procedure previste dalla L.R.T. n° 5/95 e s.m., si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Si potrà quindi procedere al rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, prima fase; dopo il collaudo delle stesse si potrà procedere alla attuazione della Lottizzazione anche mediante singole concessioni nei modi stabiliti nella convenzione approvata, salvo diverse disposizioni di Legge.

#### **Art. 91 - Convenzione urbanistica.**

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale siano previsti:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a 10 anni, entro il quale deve essere ultimata da parte del richiedente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a suo carico;
- e) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore

pari al 120% del costo presunto delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione. In alternativa il Comune può vincolare il rilascio delle singole Concessioni alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, prima fase: in questo caso la cauzione da effettuarsi deve essere di valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, seconda fase, e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione, decurtati di un valore pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria, prima fase;

- f) L'eventuale impegno di manutenzione ambientale;
- g) L'assunzione degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici fino alla loro cessione al Comune;
- h) L'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione degli interventi;
- i) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'Ufficio.

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

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

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

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa.

Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute.

Nei casi previsti dallo strumento urbanistico la convenzione potrà essere sostituito da un atto unilaterale d'obbligo, con gli effetti e contenuti di cui ai paragrafi precedenti, da trasciversi comunque nei registri immobiliari.

#### **Art. 92 - Opere di urbanizzazione.**

Le opere di Urbanizzazione primaria sono:

strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, così come definite dalla L. n. 847 del 29.09.64.

#### **Art. 93 - Piani di Recupero.**

I Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente prevedono la disciplina degli interventi per il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati e aree, e sono redatti ai sensi della L. n. 457/78, e della L.n.493/93 nonché alle norme regionali e a quelle specifiche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

I Piani di Recupero sono redatti a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia.

Proposte di Piani di Recupero possono essere presentate anche dai proprietari, qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Ai Piani di Recupero di iniziativa privata si applicano le disposizioni di Legge.

Il Piano di recupero non può prevedere norme ed interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, se non attraverso l'adozione di apposita Variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.40 della L.R.T.5/95.

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente può indicare in particolare:

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

#### **Art. 94 - Il Piano di Recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.**

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art. 28 della L. n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni e dalla normativa regionale.

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

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

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

Normative o interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero soltanto attraverso l'adozione di apposita Variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.40 della L.R.T.5/95.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può subordinare anche i Piani di Recupero alla stipula della convenzione.

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

#### **Art. 95 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente. Elementi costitutivi del progetto.**

Gli elementi tecnici che costituiscono il progetto di Piano di Recupero contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Essi sono costituiti da:

- 1) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale dell'immobile o degli immobili assoggettati al piano, con elenco dei proprietari e piano parcellare delle proprietà eventualmente da espropriare o sottoporre ad eventuali vincoli; nonché una planimetria in scala 1/200 indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche.

Più precisamente si richiede:

- a) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento;



- b) analisi del livello di degrado (urbanistico, fisico-igienico, socio-economico, geofisico);
- c) i punti di linea e quota delle strade e delle fognature, servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- d) vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona A o B, vincolo idro-geologico e forestale, ecc.);
- e) vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, ecc.).
- f) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala, in scala 1:200;
  - destinazione d'uso dei locali;
  - forma di godimento da parte degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti e istituti, comunale, ecc.);
  - caratteristiche costruttive del fabbricato;
  - epoca di costruzione (certa o presumibile);
  - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico.
- g) estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo programma pluriennale di attuazione, limitatamente alle mappe e alle norme che interessano direttamente l'intervento.
- h) estratti della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte, direttamente interessate all'intervento, nonché delle particelle circostanti per una profondità di almeno mt 50 dai confini.
- i) planimetria dello stato di fatto attuale in scala almeno 1:500.
- l) planimetria dalla quale risulti:
- orientamento;
  - viabilità esistente;
  - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
- m) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti sui principali percorsi.
- n) altra documentazione fotografica che i proponenti valutano necessaria alla documentazione del Piano di Recupero.

o) Valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della L.R.T. 5/95 e s.m.

2) Relazione illustrativa degli obiettivi di piano e delle modalità di conseguimento, corredata dalle Norme Tecniche di Attuazione, dalle planimetrie in scala adeguata contenenti l'eventuale rilievo degli immobili e delle aree ed indicanti i tipi di intervento, le unità minime di intervento, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico.

La relazione individua inoltre i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento. In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idro-geologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Più precisamente si richiede:

- a) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- b) inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- c) programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di attuazione, criteri di assegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie).
- d) relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o di porzioni di essi;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- g) norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
  - le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento";
  - allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
  - destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
  - standards di parcheggio da realizzarsi in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento al D.M. n. 1444/68 e all'art. 41-sexies della Legge 17/8/42 n. 1150, modificato dalla L. n. 765/57 e dalla L. n. 122/89 e alle norme del presente regolamento;
  - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
  - tipo di vegetazione eventualmente da piantumare;
  - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (tipo e colori);
  - tipo di recinzioni;

- relazione di fattibilità. geologica e geotecnica degli interventi ai sensi delle leggi regionali e nazionali vigenti;
  - eventuale adeguamento alle disposizioni della L. n. 13/89 e alla L.R. n.47/91 in materia di barriere architettoniche.
- h) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientate e contenenti:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti tra privati e pubblici);
  - individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e delle destinazioni d'uso ammesse.
- Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia od urbanistica, deve essere indicata la posizione degli edifici e la relativa altezza;
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde, distinti in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria. e secondaria;
  - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali;
  - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
- i) rappresentazione, nella scala 1:200, dei fronti degli edifici modificati a seguito dell'intervento e, nel caso di ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi.
- l) planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione della energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc.
- m) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie di intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima. di intervento";
  - superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento;
  - superficie utile e/o volume di progetto di ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - superficie utile e/o volume totale di progetto, realizzabili nell'intera zona di 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 servizi a rete;
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta per destinazioni d'uso e fra superfici esistenti e di progetto;

- totale della superficie utile residenziale e degli abitanti teoricamente insediabili;
- superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto, totale e ripartita per "unità minime di intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata a parcheggi privati (art. 41-sexies L. n. 1150/42).

Nel caso di interventi che comportino demolizione e ricostruzione, alla relazione deve essere allegata l'indagine geologica e geotecnica che dimostri la realizzabilità degli interventi previsti; in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico. La relazione sarà corredata anche da perizia tecnica a firma di geologo abilitato, all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento, sia relativamente all'edificio che al resede con pertinenze ed accessori.

- 3) Convenzione tipo: convenzione consolidata in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.
- 4) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano (solo per i Piani di Recupero di iniziativa pubblica).
- 5) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano.

Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano, deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi, ai sensi del D.M. 21.01.1981.

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

**Art. 96 - Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.**

La domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

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

Alla domanda vanno inoltre allegati:

1. nel caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 (ora D. L.vo 490/99) copia della richiesta di nulla osta inviata alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata L. n. 1089/39 (ora D. L.vo 490/99);
2. nel caso in cui la proposta di Piano di Recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D. L.vo 490/99 , unitamente alla domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D. L.vo 490/99.

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. 02.11.1979 n. 52 e succ. mod. ed int.

#### **Art. 97 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero.**

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme regionali in materia.

#### **Art. 98 - Piani Particolareggiati (PP).**

I Piani Particolareggiati sono redatti ai sensi dell'art. 13 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni da ingegneri e/o architetti ed adottati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dello S.U., sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera sia di competenza pubblica che di iniziativa privata compresa nel P.P., questo dovrà specificamente comprendere:

- a) l'indicazione delle opere da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. n. 10/77 e successive disposizioni regionali e dalla Legge n.359/92;
- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione degli oneri corrispondenti;
- c) l'indicazione degli interventi da attuare e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a interventi convenzionati;
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;

- f) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste;
- g) le indagini geologiche e geotecniche di supporto agli strumenti attuativi compresa la progettazione delle opere di regimazione idraulica e consolidamento che si rendessero necessarie per la corretta funzionalità e durata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art 99 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).**

I PEEP ai sensi della L. n. 167/62 modificata ed integrata dalle L. n. 765/67, L. n. 865/71, L. n. 10/77, e successive modifiche nazionale e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati e approvati dal Consiglio Comunale, sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia, nell'ambito dello S.U. in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

L'Assegnazione dei lotti in zone PEEP avverrà in conformità all'apposito Regolamento Comunale.

#### **Art. 100 - Piani per Insediamenti Produttivi (PIP).**

I PIP, ai sensi della L. n. 865/71, art. 27 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o di altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.

I PIP sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale, sentite le Commissioni Urbanistica ed Edilizia, nell'ambito dello S.U. e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

#### **Art. 101 - Interventi edilizi diretti mediante Concessione (C) e Concessione Convenzionata (CC).**

Nelle aree già urbanizzate e non soggette all'obbligo di Piani attuativi così come definiti dall'art. 31 L.R.T. 5/95 e in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, saranno rilasciate dal Dirigente le Concessioni e le Concessioni Convenzionate ai sensi della Legge n. 10/77, sentito, ove previsto, il parere della Commissione Edilizia.

La domanda di C. o di C.C deve indicare il proprietario o l'avente titolo e, ad essa, deve essere allegato il titolo di proprietà.

La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti dalle norme di legge, di regolamento e da quelli indicati nel presente R.E.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiedere un progetto planivolumetrico di insieme, preliminare al rilascio delle singole concessioni, per interventi di dimensioni rilevanti, anche in zone in cui ciò non è espressamente richiesto dalle Norme di Attuazione.

#### **Art. 102 - Progetti Comunali Esecutivi (PCE).**

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito dello S.U. su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale redige dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dagli Organismi Comunali preposti, sentite se viene ritenuto necessario dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale le Commissioni Urbanistica e/o Edilizia.

#### **Art. 103 - Rimborso di spese.**

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i seguenti servizi ed atti amministrativi amministrativi:

- a) esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia;
- b) concessione di licenze, redazioni di verbali, emissioni di certificati;
- c) richieste di sopralluoghi, autorizzazioni, ecc.

## P A R T E   S E T T I M A

### **CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 104 – Definizione degli interventi**

##### **Manutenzione ordinaria.**

I. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano:

a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, sia interne che esterne, quali tinteggiature, intonaci, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali pavimenti, recinzioni, cancelli, dispositivo di isolamento o impermeabilizzazione;

b) le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed i servizi igienico sanitari esistenti, che non comportino comunque la realizzazione di nuovi locali.

2. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

##### **Manutenzione straordinaria.**

I. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare 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.

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, rivestimenti, zoccolature e coloriture esterne, di infissi esterni, di sistemazioni esterne ivi comprese pavimentazioni, vespai, scannafossi, e recinzioni, dei manti di copertura, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

3. Costituiscono inoltre interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo, nonché piccole modifiche di prospetti, anche con apertura o chiusura di forature, o piccole modifiche delle coperture, compresi volumi tecnici e abbaini. Tali interventi non dovranno comportare traslazioni volumetriche né alterare la tipologia dell'immobile.

##### **Restauro.**



1. Gli interventi di restauro sono quelli rivolti, sulla base di una attenta analisi storico critica, alla restituzione dei caratteri storici ed architettonici qualificanti l'organismo edilizio e le sue pertinenze scoperte, attraverso il recupero filologico dell'immagine e il ripristino del relativo assetto spaziale, nonché alla conservazione dell'organismo edilizio stesso e delle sue pertinenze scoperte, attraverso il consolidamento strutturale.

2. A tali fini è prescritta l'eliminazione, la riduzione e la trasformazione di interventi edilizi ed architettonici aventi dimostrato carattere superfetativo.

3. Il restauro si attua attraverso un insieme sistematico di opere dirette al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo di singoli elementi. Il rinnovo è ammesso nei casi in cui sia indispensabile per la conservazione e restituzione dell'organismo edilizio e, in tal caso, deve essere assicurato il rispetto dei caratteri formali dell'organismo stesso, anche attraverso l'uso di materiali, tecnologie e modalità esecutive affini all'originale. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti crollate, previa indagine documentaria e possibilmente fotografica che ne dimostri consistenza e caratteristiche.

4. Negli immobili in cui lo Strumento Urbanistico ammette solo interventi di restauro, sono altresì consentiti la modifica delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari, previa specifica dimostrazione della compatibilità con i caratteri strutturali, architettonici, tipologici, morfologici e distributivi dell'organismo edilizio.

#### **Risanamento conservativo.**

- Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti, sulla base di una attenta analisi storico critica, alla riqualificazione formale e fruitiva dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze scoperte, in ordine alla tipologia edilizia ed architettonica di insieme e di dettaglio, nonché ai suoi caratteri originali o ad essi storicamente immedesimati.

2. Il risanamento si attua mediante un insieme sistematico di opere tendenti alla riqualificazione dell'organismo edilizio, in particolare per quanto riguarda:

- a) il consolidamento strutturale,
- b) l'adeguamento funzionale,
- c) la riqualificazione formale.

3. Il consolidamento strutturale si attua attraverso il consolidamento e/o la sostituzione di parte di strutture verticali e/o orizzontali, anche con materiali e tecniche non uguali a quelle preesistenti, purché con analoga conformazione e rifinitura.

4. L'adeguamento funzionale può comportare l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e la modifica delle tramezzature interne, nonché piccole modifiche di prospetti, anche con aperture o chiusura di forature, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e dell'assetto delle facciate preesistenti.

5. La riqualificazione formale riguarda il volume, i prospetti e le pertinenze scoperte e tende all'eliminazione, per quanto possibile, di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che risultino contrastanti con le caratteristiche architettoniche o ambientali del complesso edilizio; in particolare:

a) coperture piane, ovvero a falde inclinate ma con manto non in laterizio: si dovrà prevedere la formazione e il ripristino di tetto a falde inclinate (raccordate in colmo) con manto in laterizio tradizionale (coppi e tegole), con pendenza non superiore al 30%;

b) canale di gronda della copertura in conglomerato cementizio: si dovrà prevedere la ricostruzione o ripristino della gronda tradizionale a correnti in legno e piastrelle in laterizio a vista;

c) riquadratura delle aperture (ivi compresi i davanzali delle finestre) eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali: si dovrà prevedere la ricostruzione o ripristino secondo caratteri e materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o, in mancanza, di quelli circostanti;

d) infissi e/o affissi di facciata trasformati con materiali o modelli non tradizionali: si dovrà prevedere la ricostruzione o ripristino con materiali e modelli tipici dell'ambiente e comunque non in alluminio;

e) superficie dei prospetti rivestita con materiale diverso dall'intonaco a malta: si dovrà prevedere la ricostruzione o ripristino degli intonaci tradizionali a malta, con tinteggiatura nelle tonalità tradizionali;

f) gli elementi di arredo e/o accessori tradizionali posti sui prospetti e nelle pertinenze scoperte, quali tabernacoli, lapidi, ferramenta, sedili, recinzioni, cancelli, aiuole, pavimentazioni lapidee, pozzi, cisterne e quant'altro costituisca testimonianza della tradizione locale o rivesta comunque valore ambientale, dovranno essere mantenuti e restaurati.

6. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti crollate, previa indagine documentaria e possibilmente fotografica che ne dimostri consistenza e caratteristiche.

7. L'adeguamento funzionale può comportare l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, anche con la realizzazione di nuovi modesti volumi tecnici preferibilmente interrati, la modifica delle tramezzature interne e delle forature dei prospetti, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

8. Negli immobili in cui lo Strumento Urbanistico ammette solo interventi di risanamento conservativo, sono altresì consentiti la modifica delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari, previa specifica dimostrazione della compatibilità con i caratteri strutturali, architettonici, tipologici, morfologici e distributivi dell'organismo edilizio.

### **Ristrutturazione edilizia.**

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

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica di prospetti e delle destinazioni d'uso, e del numero delle unità immobiliari.

3. Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- **ristrutturazione a)**, la quale può comportare la riorganizzazione funzionale interna, senza alterazione delle strutture orizzontali, dei volumi e delle superfici utili, e la conseguente modifica delle forature dei prospetti e delle coperture, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'organismo edilizio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;

- **ristrutturazione b)**, la quale può comportare la modifica dei prospetti, delle strutture verticali ed orizzontali, fino allo svuotamento e parziale demolizione dell'involucro edilizio, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti

- **ristrutturazione c)**, la quale, può comportare la demolizione anche totale e la fedele ricostruzione del fabbricato, con lo stesso ingombro planovolumetrico, con identici materiali o anche con impiego di materiali diversi se finalizzati al recupero estetico e statico, senza incremento di superfici utili. E' altresì ammesso l'accorpamento all'edificio principale o la ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza di piccole volumetrie pertinenziali e secondarie esistenti.

- **ristrutturazione d)**, le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dalla normativa urbanistica, al fine di renderlo abitabile senza che si costruiscano nuove unità immobiliari.

- **ristrutturazione e)** – interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

- **ristrutturazione edilizia nelle zona a vincolo cimiteriale:** nel caso di edifici preesistenti sono ammessi nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il restauro e risanamento conservativo,

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino la modifica della sagoma, né aumento delle superfici utili, né il numero delle unità immobiliari e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

#### **Ristrutturazione urbanistica.**

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.

2. Le opere di ristrutturazione urbanistica possono comportare la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di totale demolizione e ricostruzione del volume originario e l'incremento delle superfici utili.

**Depositi di merci o di materiali per attività produttive all'aperto comportanti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.**

La realizzazione di depositi di merci o materiali e la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto che comporti l'esecuzione di lavori è ammessa solo dove prevista dagli strumenti urbanistici o nelle aree dagli stessi destinate:

- ad insediamenti , nel caso di interventi con finalità industriali-artigianili;
- ad insediamenti commerciali, nel caso di interventi con finalità commerciali:ù
- ad aree con prevalente funzione agricola, nel rispetto della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel caso di interventi finalizzati all'attività agricola ed a quelle con essa connesse.

Gli interventi di cui al primo comma non sono comunque ammessi nelle zone classificate residenziali dagli strumenti urbanistici e non devono contrastare con le disposizioni di detti strumenti.

Per i depositi di merci o materiali, anche su aree private, sia a carattere temporaneo che permanente, può essere prescritta l'osservanza di particolari disposizioni e cautele al fine di garantire il decoro dello stato dei luoghi, l'incolumità di cose e persone, l'igiene pubblica o del suolo e la sicurezza della circolazione.

Ai fini dell'applicazione si verifica la trasformazione permanente del suolo quando siano eseguiti movimenti di terra o siano realizzati piani per uso carrabile, per il movimento di merci, per il deposito di materiali, nonché per l'installazione di macchinari.

**Pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.-**

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.

Per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale od agricolo di falde acquifere l'Amministrazione Comunale può richiedere uno studio idrogeologico completo che dimostri il

razionale utilizzo della falda e qualora la portata dei pozzi sia oltre le necessità di usufruire del surplus per il civico acquedotto.

### **Opere di rinterro e di scavo.**

Per attività di rinterro si intende quella diretta al riempimento di una cavità o di una depressione del suolo ovvero di uno scavo precedentemente eseguito.

Per attività di scavo si intende la perforazione e movimentazione del terreno che produce la realizzazione di una cavità nel suolo ,previa asportazione di parte del terreno stesso.

Qualora le attività di cui ai precedenti commi comportino rilevante trasformazione del territorio le stesse sono soggette a concessione edilizia ,fatta eccezione per i lavori di bonifica di fondi agricoli relativi alla conduzione degli stessi.

Le attività di cui ai commi precedenti non possono essere finalizzate alla realizzazione di opere edilizie, non devono riguardare le coltivazioni di cave e torbiere , e non possono comunque comportare rilevante trasformazione urbanistica del territorio in assenza di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

### **Interventi per il superamento delle barriere architettoniche,**

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, ed in deroga all' indice di fabbricabilità, rapporto di copertura ed alle distanze previste dal presente Regolamento, qualora essi consistano in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Tali opere sono consentite solo dove ricorrono requisiti oggettivi e soggettivi per la fruibilità dell'edificio da parte di soggetto portatore di handicap

## P A R T E O T T A V A

### **SANZIONI**

#### **Art. 105 - Sanzioni.**

Per quanto riguarda l'applicazione delle sanzioni edilizie, urbanistiche, paesaggistiche ambientali si fa riferimento alle relative e vigenti normative di legge (L.47/ '85 – D. L.vo 490/ '99 - L.R.T. 52/ '99).

Per quanto non previsto espressamente dal presente Regolamento si applicano le disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 106 - Disposizioni transitorie.**

Alle richieste di concessione o autorizzazione edilizia presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti al momento della presentazione .

Alle richieste di concessione o autorizzazione edilizia relative a piani attuativi approvati definitivamente prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti al momento della presentazione .

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali in relazione alle sopravvenute norme di leggi di natura sovraordinata, ovvero, in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse; I Responsabili degli Uffici Urbanistica/Edilizia dell'Amministrazione Comunale, la C.E., gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di categoria, segnaleranno al Sindaco i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento, di norma entro il 30 giugno e 30 Dicembre di ogni anno.