



CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 21

Del 30.03.2006

ORIGINALE

000032

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 03.01.2005 n.1: approvazione modifiche.

L'anno duemilasei il giorno 30 del mese di MARZO alle ore 15,08 in INCISA IN VAL D'ARNO nella sala delle adunanze, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in adunanza ORDINARIA e di prima Convocazione nelle persone dei Consiglieri Signori:

| | Presenti | Assenti |
|--------------------------|----------|---------|
| 1. GIOVANNONI Fabrizio | X | |
| 2. MAZZOTTA Gianfranco | X | |
| 3. SIMONI Elisa | X | |
| 4. DI STEFANO Chiara | | X |
| 5. DE SIMONIS Simonetta | X | |
| 6. ISOLAN Stefano | | X |
| 7. LORENZINI Lorenzo | X | |
| 8. VALORIANI Filippo | X | |
| 9. GIANNESI Fabrizio | X | |
| 10. BELLACCI Franco | X | |
| 11. GRAMIGNA Giovanni | X | |
| 12. MASI Patrizia | X | |
| 13. PINI Marco | X | |
| 14. GIORGI Gaspare Lucio | X | |
| 15. GONFIOTTI Alessandro | X | |
| 16. GAMBASSI Paolo | X | |
| 17. GRECHI Elena | X | |

(Sono presenti Consiglieri n. 15, sono assenti Consiglieri n. 2).

| ASSESSORI ESTERNI | Presenti | Assenti |
|-------------------|----------|---------|
| 1. CAPPELLI Marco | X | |
| 2. PIOVI Monica | X | |
| 3. SANI Nilo | X | |
| 4. | | |
| 5. | | |
| 6. | | |

Assiste il sottoscritto dr. Aldo PERASOLE, Segretario Comunale, incaricato della relazione del verbale.

Il sig. LORENZINI Lorenzo, nella sua veste di Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, previa designazione a scrutatori dei Consiglieri sigg. MASI, GRAMIGNA e GONFIOTTI per discutere e deliberare in merito all'oggetto sopra indicato, iscritto all'ordine del giorno della presente assemblea.

- omissis -

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

Il Responsabile del Settore interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica; ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, ha espresso parere favorevole;

Premesso che:

- con Delibera di C.C. n. 132 del 31.10.2000 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 16.01.1995 n. 5;
- con Delibera di C.C. n. 158 del 27.12.2000 il suddetto Regolamento Edilizio veniva modificato a seguito di alcune prescrizioni espresse dalla competente A.S.L. in sede di esame dello stesso Regolamento;
- con ulteriore Delibera di C.C. n. 69 del 30.09.2002 venivano approvate alcune modeste modifiche agli art. 55-116-118 del suddetto Regolamento Edilizio, ed inoltre veniva approvato un nuovo allegato (N. 6) ad oggetto "Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitetture";
- con ulteriore Delibera di C.C. n. 123 del 22.12.2003 venivano approvate alcune modeste modifiche relative soprattutto al sistema di valutazione della "Altezza massima del fabbricato (HM)" della "Superficie Coperta (SC)" e del "Volume del Fabbricato (VF)";
- con ulteriore Delibera di C.C. n. 43 del 27.04.2004 veniva approvato il Programma di Paesaggio dei "Ripiani di mezza costa" che integra il Regolamento Edilizio e ne costituisce l'Allegato n. 7;

PRESO ATTO che nel periodo di tempo trascorso dalla suddetta approvazione e dalle successive modifiche è stata emanata la nuova L.R. 03.01.2005 n. 1, la quale modifica le procedure relative alle pratiche edilizie;

RITENUTO opportuno inoltre, alla luce della esperienza maturata in questi ultimi anni di applicazione delle suddette norme, di procedere ad apportare alcune modifiche al testo del Regolamento vigente;

VISTO l'allegato Elaborato, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comunale con il quale si apportano alcune modifiche al vigente Regolamento Edilizio, relative soprattutto alle procedure delle Pratiche Edilizie, in ottemperanza alla L.R. 1/2005, oltre ad altre modeste modifiche relative essenzialmente alla composizione della Commissione Edilizia, alla introduzione dell'Atto di Assenso per interventi in Zona "Tv" e su Edifici di Valore Storico-Architettonico, ai requisiti di aerazione ed illuminamento negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, alla valutazione di Logge-porticati-autorimesse interrato, ecc.. nel Territorio Aperto;

Vista l'allegata relazione del 27.03.2006 a firma del del Responsabile 3[^] Settore "Assetto e gestione del Territorio", Arch. Renzo FAZZINI che si fa propria e che forma parte integrante del presente atto;

Con n. 12 voti favorevoli, n. 3 astenuti (n.PSI/FI – UDC), resi in forma palese

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 1/2005, il nuovo testo del Regolamento Edilizio Comunale, allegato al presente Atto che prevede alcune modifiche rispetto al testo vigente come specificato in premessa;
2. di autorizzare gli Uffici competenti ad adottare tutti gli atti gestionali necessari e conseguenti ai sensi del D.lgs 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
3. di dare atto che il Responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000;

4. di dare atto che non è stato acquisito il parere di regolarità contabile sulla proposta di delibera, non comportando la presente alcun onere finanziario.

Dopo di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisati motivi d'urgenza

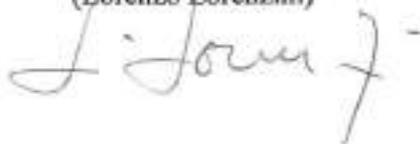
Con n. 12 voti favorevoli, n. 3 astenuti (n.PSI/FI - UDC), resi in forma palese

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
(Lorenzo Lorenzini)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Aldo Perasole)



COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO
Provincia di Firenze

3° Settore – Assetto e Gestione del Territorio

RF 27.03.2006
c:\delibere.cc\Var-Reg-Edilizio.2006

Al Consiglio Comunale
- S E D E -

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'Art. 64 della Legge Regionale 03.01.2005 N. 1: Approvazione modifiche.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA.

Premesso che:

- con Delibera di C.C. n. 132 del 31.10.2000 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 16.01.1995 n. 5;
- con Delibera di C.C. n. 158 del 27.12.2000 il suddetto Regolamento Edilizio veniva modificato a seguito di alcune prescrizioni espresse dalla competente A.S.L. in sede di esame dello stesso Regolamento;
- con ulteriore Delibera di C.C. n. 69 del 30.09.2002 venivano approvate alcune modeste modifiche agli art. 55-116-118 del suddetto Regolamento Edilizio, ed inoltre veniva approvato un nuovo allegato (N. 6) ad oggetto "Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitetture";
- con ulteriore Delibera di C.C. n. 123 del 22.12.2003 venivano approvate alcune modeste modifiche relative soprattutto al sistema di valutazione della "Altezza massima del fabbricato (HM)" della "Superficie Coperta (SC)" e del "Volume del Fabbricato (VF)";
- con ulteriore Delibera di C.C. n. 43 del 27.04.2004 veniva approvato il Programma di Paesaggio dei "Ripiani di mezza costa" che integra il Regolamento Edilizio e ne costituisce l'Allegato n. 7;

PRESO ATTO che nel periodo di tempo trascorso dalla suddetta approvazione e dalle successive modifiche è stata emanata la nuova L.R. 03.01.2005 n. 1, la quale modifica le procedure relative alle pratiche edilizie;

RITENUTO opportuno inoltre, alla luce della esperienza maturata in questi ultimi anni di applicazione delle suddette norme, di procedere ad apportare alcune modifiche al testo del Regolamento vigente;

VISTO l'allegato Elaborato, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comunale con il quale si apportano alcune modifiche al vigente Regolamento Edilizio, relative soprattutto alle procedure delle Pratiche Edilizie, in ottemperanza alla L.R. 1/2005, oltre ad altre modeste modifiche relative essenzialmente alla composizione della Commissione Edilizia, alla introduzione dell'Atto di Assenso per interventi in Zona "Tv" e su Edifici di Valore Storico-Architettonico, ai requisiti di aerazione ed illuminamento negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, alla valutazione di Logge-porticati-autorimesse interrato, ecc.. nel Territorio Aperto;

questo Ufficio

PROPONE

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 1/2005, il nuovo testo del Regolamento Edilizio Comunale, allegato al presente Atto che prevede alcune modifiche rispetto al testo vigente come specificato in premessa;
- 2) di autorizzare gli Uffici competenti ad adottare tutti gli atti gestionali necessari e conseguenti ai sensi del D.lgs 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- 3) di dichiarare la relativa Deliberazione immediatamente eseguibile;

Incisa in Val d'Arno, li 27 Marzo 2006.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Arch. Renzo Fazzini)

Allegati alla presente relazione:

- "Regolamento Edilizio";

In visione nel fascicolo della proposta:

- Regolamento Edilizio Comunale – Modifiche e integrazioni: Stato sovrapposto;

COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO
Provincia di Firenze

3° Settore – Assetto e Gestione del territorio

D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - art. 49.

Pareri allegati alla proposta di deliberazione avente ad

OGGETTO: Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'Art. 64 della Legge Regionale 03.01.2005
N. 1: Approvazione modifiche.

In ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione surrichiamata si esprime, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 il seguente parere:

FAVOREVOLE

Incisa in Val d'Arno, li 27 Marzo 2006



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Dott. Arch. Renzo Fazzini)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Renzo Fazzini", written over a horizontal line.

In ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione surrichiamata si esprime il seguente parere:

ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Incisa in Val d'Arno, li _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
(Daniela rag. DORI)

COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO

Provincia di Firenze



REGOLAMENTO EDILIZIO

Tecnici Incaricati: Arch. Renzo Fazzini e Geom. Francesco Poggesi

INDICE

| | |
|--|-----------|
| TITOLO I..... | 9 |
| LE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE, PRINCIPI GENERALI, ORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI, PROCEDURE E CONTROLLI..... | 9 |
| PARTE I - NORME GENERALI..... | 9 |
| ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO..... | 9 |
| ART. 2 – AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI..... | 9 |
| ART. 3 – DEROGHE..... | 9 |
| ART. 4 – DIRITTI DEI TERZI..... | 10 |
| ART. 5 – NORME PER LA COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI DA PRESENTARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE..... | 10 |
| ART. 6 – TOLLERANZA DIMENSIONALE..... | 10 |
| ART. 7 – ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI..... | 11 |
| PARTE II – UFFICI ED ORGANI..... | 11 |
| ART. 8 – I SERVIZI DI URBANISTICA E DI EDILIZIA PRIVATA..... | 11 |
| ART. 9 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO..... | 11 |
| ART. 10 – LA COMMISSIONE ISTRUTTORIA INTERNA..... | 12 |
| ART. 11 – LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE..... | 12 |
| PARTE III – IL PROCEDIMENTO EDILIZIO..... | 15 |
| ART. 12 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI..... | 15 |
| ART. 13 – COMUNICAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA..... | 15 |
| ART. 14 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITA'..... | 16 |
| ART. 15 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE..... | 18 |
| ART. 16 – RELAZIONE ASSEVERATA..... | 19 |
| ART. 17 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI..... | 19 |
| ART. 18 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI SU EDIFICI STORICI..... | 24 |
| ART. 19 – PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI..... | 27 |
| ART. 20 – CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ATTO DI ASSENSO..... | 28 |
| ART. 21 – DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IMPUGNATIVA..... | 29 |
| ART. 22 – TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O ATTO DI ASSENSO O AUTORIZZAZIONI VARIE..... | 30 |
| ART. 23 – VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE..... | 30 |
| ART. 24 – DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA..... | 30 |
| ART. 25 – VARIANTI AL PROGETTO..... | 31 |
| ART. 26 – VERIFICHE IN CORSO D'OPERA..... | 32 |
| ART. 27 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE..... | 32 |
| ART. 28 – APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO..... | 33 |
| ART. 29 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE..... | 34 |
| ART. 30 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO..... | 35 |
| ART. 31 – VISITE DI CONTROLLO..... | 36 |
| ART. 32 – INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI..... | 36 |
| ART. 33 – COLLAUDI..... | 37 |
| ART. 34 – OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'..... | 37 |
| ART. 35 – ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO..... | 38 |

| | |
|--|-----------|
| ART. 36 – IL FASCICOLO DEL FABBRICATO..... | 39 |
| ART. 37 – CONTRIBUTO RELATIVO AI PERMESSI DI COSTRUIRE ED ALLE DENUNCIE D'INIZIO DELL'ATTIVITA'..... | 39 |
| ART. 38 – OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITA'..... | 40 |
| ART. 39 – INTERVENTI NON SOGGETTI A NESSUN TIPO DI ATTO ABILITATIVO..... | 40 |
| PARTE IV..... | 40 |
| ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI..... | 40 |
| ART. 40 – INTERVENTI SOGGETTI A P.A. : PIANO PARTICOLAREGGIATO, P.E.E.P., P.I.P, PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PIANO DI RECUPERO..... | 40 |
| ART. 41 – LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO..... | 41 |
| ART. 42 – CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - P.E.E.P. - P.I.P. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE..... | 41 |
| ART. 43 – PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI..... | 42 |
| ART. 44 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE..... | 43 |
| ART. 45 – CONVENZIONE URBANISTICA..... | 43 |
| ART. 46 – PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO, EFFETTO..... | 44 |
| ART. 47 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... | 44 |
| ART. 48 – DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO..... | 47 |
| ART. 49 – ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO..... | 47 |
| PARTE V..... | 47 |
| VIGILANZA E SANZIONI..... | 47 |
| ART. 50 – COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI..... | 47 |
| TITOLO II..... | 49 |
| QUALITA' EDILIZIA ED AMBIENTALE..... | 49 |
| PARTE I..... | 49 |
| PROCEDURE E PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE..... | 49 |
| ART. 51 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE..... | 49 |
| ART. 52 – STRUMENTI E VERIFICA DELLA QUALITÀ..... | 49 |
| ART. 53 - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DELLE OPERE EDILIZIE..... | 49 |
| PARTE II..... | 50 |
| PRESTAZIONI DI TIPO A – REQUISITI SPAZIALI..... | 50 |
| ART. 54 - DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI..... | 50 |
| ART. 55 – REQUISITI MINIMI DI LOCALI PARTICOLARI : INTERRATI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI, CAVEDI, CHIOSTRINE, CORTILI, PATII, AUTORIMESSE, BOX..... | 54 |
| ART. 56 – FRUIBILITA' ED ACCESSIBILITA'..... | 57 |
| ART. 57 – FUNZIONALITÀ DEGLI SPAZI..... | 61 |
| PARTE III..... | 63 |
| PRESTAZIONI DI TIPO B – COMFORT E QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO | 63 |
| ART. 58 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE..... | 63 |
| ART. 59 – REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI..... | 63 |
| ART. 60 – REQUISITI ILLUMINOTECNICI..... | 64 |
| ART. 61 – REQUISITI ACUSTICI..... | 65 |
| ART. 62 – REQUISITI DI AREAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA..... | 66 |
| ART. 63 – SICUREZZA ANTINCENDIO..... | 67 |
| ART. 64 – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI..... | 67 |
| ART. 65 – SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA..... | 68 |

| | |
|--|-----------|
| ART. 66 – REQUISITI DI IMPERMEABILITA' | 69 |
| PARTE IV | 70 |
| PRESTAZIONI DI TIPO C – IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI..... | 70 |
| ART. 67 – PRESTAZIONE DI CARATTERE GENERALE | 70 |
| ART. 68 – IMPIANTI ELETTRICI | 70 |
| ART. 69 – RIFORNIMENTO IDRICO..... | 71 |
| ART. 70 – ALLACCIAMENTO RETE GAS | 72 |
| ART. 71 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO – BASE PER TELEFONIA MOBILE | 72 |
| ART. 72 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE | 73 |
| PARTE V | 74 |
| PRESTAZIONI DI TIPO D – QUALITA' E COMPATIBILITA' AMBIENTALE | 74 |
| ART. 73 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI..... | 74 |
| ART. 74 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI..... | 75 |
| ART. 75 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE..... | 75 |
| ART. 76 – IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE E SAPONOSE..... | 76 |
| ART. 77 – DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE NERE..... | 77 |
| ART. 78 – EMISSIONI IN ATMOSFERA..... | 78 |
| ART. 79 – CONTENIMENTO ENERGETICO..... | 78 |
| ART. 80 – SMALTIMENTO RIFIUTI E SOSTANZE INQUINANTI..... | 79 |
| ART. 81 – SICUREZZA DEI CANTIERI | 79 |
| ART. 82 – TUTELA DEL VERDE URBANO E DELLE SPONDE FLUVIALI | 79 |
| ART. 83 – DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI | 81 |
| ART. 84 – OMOGENEITA' DEI FRONTI DEI FABBRICATI E OBBLIGHI DI MANUTENZIONE..... | 81 |
| ART. 85 - INTONACO E COLORITURA DELLE PARTI..... | 81 |
| ART. 86 – ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE..... | 82 |
| 86.2 - TENDE SPORGENTI SULLO SPAZIO PUBBLICO | 82 |
| ART. 87 – PORTICI E MARCIAPIEDI PRIVATI..... | 82 |
| ART. 88 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI..... | 82 |
| ART. 89 – INGRESSI CARRABILI..... | 83 |
| ART. 90 – SOVRASTRUTTURE E IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO..... | 83 |
| ART. 91 – ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI | 83 |
| ART. 92 – ELEMENTI DI PREGIO | 83 |
| ART. 93 – ALLINEAMENTI..... | 84 |
| ART. 94 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI EDIFICI POSTI NELLA ZONA OMOGENEE “TESSUTO DI VECCHIO IMPIANTO” E AGLI EDIFICI CLASSIFICATI A, e B, NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO | 84 |
| ART. 95 – SERRAMENTI E FINESTRE..... | 84 |
| ART. 96 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE | 84 |
| ART. 97 – APPOSIZIONE DI LAPIDI O STEMMI, INSEGNE E CARTELLI | 85 |
| ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA..... | 86 |
| TITOLO III | 87 |
| DEFINIZIONI – GLOSSARIO..... | 87 |
| PARTE I..... | 87 |
| TIPI D'INTERVENTO..... | 87 |
| ART. 99 – MANUTENZIONE ORDINARIA | 87 |
| ART. 100 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA | 88 |
| ART. 101 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO..... | 89 |

| | |
|--|------------|
| ART. 102 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | 90 |
| ART. 103 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | 91 |
| ART. 104 – CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO | 91 |
| ART. 105 – RICOSTRUZIONE | 91 |
| ART. 106 – EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI | 92 |
| ART. 107 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE | 92 |
| ART. 108 – AMPLIAMENTI E SOPRELEVAZIONI | 92 |
| ART. 109 – NUOVA EDIFICAZIONE | 92 |
| ART. 110 – OPERE A CARATTERE TEMPORANEO O STAGIONALE | 93 |
| ART. 111 – DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO | 94 |
| ART. 112 – SCAVI, RINTERRI | 94 |
| ART. 113 – SISTEMAZIONI ESTERNE ED ARREDO AREE DI PERTINENZA | 94 |
| ART. 114 – ARREDO URBANO | 94 |
| ART. 115 – INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI | 94 |
| PARTE II | 95 |
| PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI | 95 |
| ART. 116 – SUPERFICI | 95 |
| ART. 117 – VOLUMI | 97 |
| ART. 118 – ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (HM) | 98 |
| ART. 119 – INDICI E RAPPORTI | 99 |
| ART. 120 – DISTANZE | 99 |
| ART. 121 – DESTINAZIONE D'USO | 101 |
| ART. 122 – TIPOLOGIE EDILIZIE - DEFINIZIONI | 101 |
| ART. 123 – SAGOMA DELL'EDIFICIO | 102 |
| PARTE III | 102 |
| PARTI COSTITUENTI L'ORGANISMO EDILIZIO | 102 |
| ART. 124 – DEFINIZIONI GENERALI | 102 |
| ART. 125 – ELEMENTI DELL'EDIFICIO | 103 |
| ART. 126 – PERTINENZE ED ELEMENTI DI ARREDO | 103 |
| TITOLO IV – DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI | 105 |
| PARTE I – DIRITTI D'INFORMAZIONE | 105 |
| ART.127 – DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI | 105 |
| ART.128 – DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO | 105 |
| ART.129 – DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA | 105 |
| PARTE II | 106 |
| PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI , NORME TRANSITORIE E FINALI | 106 |
| ART. 130 – PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI | 106 |
| ART. 131 – NORME TRANSITORIE | 106 |
| ART. 132 – NORME DI RACCORDO | 107 |

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1

- 1.A) Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare per interventi sull'edilizia storica.
- 1.B) Campionario dei colori ammessi per il restauro delle facciate esterne sulla edilizia storica.

ALLEGATO N° 2

- 2.A) Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare all'interno delle U.T.O.E. per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio.
- 2.B) Campionario dei colori ammessi per il trattamento delle facciate esterne sulla edilizia consolidata o nuova.

ALLEGATO N° 3

Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare nel territorio aperto per la realizzazione di nuovi fabbricati, opere pertinenziali, recinzioni, linee e cabine elettriche.

- 3.A) Nuovi Fabbricati.
- 3.B) Costruzione di singole attrezzature private affini alla residenza ed alla attività agrituristiche.
- 3.C) Costruzioni di recinzioni nel territorio aperto.
- 3.D) Realizzazione di nuove linee elettriche e costruzione di nuove cabine elettriche.

ALLEGATO N° 4

Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare per la realizzazione annessi agricoli e rimessaggi per hobby.

- 4.A) Nuovi annessi agricoli
- 4.B) Rimesaggi per hobby.

ALLEGATO N°5

Prescrizioni di massima per l'impianto di nuove alberature ornamentali, per il restauro di parchi e giardini storici e di nuovo impianto ed elenco delle essenze ammesse.

ALLEGATO N°6

Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di Bioarchitettura

ALLEGATO N°7

Programma di Paesaggio

Estremi D'approvazione :

Deliberazione del C.C. n° 132 del 31-10-2000 Approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio

Deliberazione del C.C. n° 158 del 27-12-2000 Modifiche ed Integrazioni

Deliberazione del C.C. n° 69 del 30-09-2002 Modifiche ed Integrazioni Allegato N° 6

Deliberazione del C.C. n° 123 del 22-12-2003 Modifiche ed Integrazioni

Deliberazione del C.C. n° 43 del 27-04-2004 Modifiche ed Integrazioni Allegato N° 7

Deliberazione del C.C. n° ... del 30-03-2006 Modifiche ed Integrazioni

**ABBREVIAZIONI PRESENTI NEL TESTO DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO**

| | |
|-------------|--|
| A.C.: | Amministrazione Comunale |
| C.E.: | Commissione Edilizia |
| C.C.P.: | Commissione Comunale Per il Paesaggio |
| C.N.R.: | Consiglio Nazionale delle Ricerche |
| D.I.A.: | Denuncia di Inizio dell' Attività |
| D.L.: | Decreto Legge |
| D.Lgs.: | Decreto Legislativo |
| D.M.: | Decreto Ministeriale |
| D.P.R.: | Decreto del Presidente della Repubblica |
| EF: | Indice di edificabilità fondiaria |
| G.U.: | Gazzetta Ufficiale |
| HM.: | Altezza massima del fabbricato |
| LL.PP.: | Lavori Pubblici |
| L.R.: | Legge Regionale |
| M.O.: | Manutenzione Ordinaria |
| M.S.: | Manutenzione Straordinaria |
| N.O.: | Nulla Osta |
| N.T.A.: | Norme Tecniche di Attuazione |
| P.A.: | Piano Attuativo |
| P.E.E.P.: | Piano Edilizia Economica Popolare |
| P.I.P.: | Piano Inseadimento Produttivo |
| P.P.: | Piano Particolareggiato |
| P.R.G.: | Piano Regolatore Generale |
| R.: | Restauro |
| RC: | Rapporto di copertura |
| R.D.: | Regio Decreto |
| R.E.: | Regolamento Edilizio |
| R.U.: | Regolamento Urbanistico |
| SA: | Superficie accessoria |
| SC: | Superficie coperta |
| SF: | Superficie fondiaria |
| SP: | Superficie destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche |
| ST: | Superficie territoriale |
| SU: | Superficie Utile |
| S.U.C.: | Superficie Utile Complessiva |
| S.U.L.: | Superficie Utile Lorda |
| T.U.L.P.S.: | Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza |
| UF: | Indice di utilizzazione fondiaria |
| U.S.L.: | Unità Sanitaria Locale |
| VF: | Volume del fabbricato |
| VV.FF.: | Vigili del Fuoco |

TITOLO I

LE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE, PRINCIPI GENERALI, ORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI, PROCEDURE E CONTROLLI.

PARTE I - NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 e dell'art. 64 della LR 1/2005, disciplina ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul suolo (soprasuolo e sottosuolo) del territorio comunale, diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, alla conservazione e modificazione del patrimonio edilizio, urbanistico ed ambientale esistente; esso disciplina altresì il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, la realizzazione di opere di urbanizzazione ed in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali operazioni connesse alla conduzione agricola.

Finalità prioritaria del presente Regolamento è il mantenimento delle caratteristiche peculiari del paesaggio.

ART. 2 – AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.

La qualità degli interventi edilizi deve prevalere su ogni altro aspetto; pertanto, tutti gli interventi, ferma restando la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente Regolamento nonché a tutte le norme in materia, sono ammissibili qualora siano fondamentalmente finalizzati alla conservazione e/o alla valorizzazione dell'edificio e del suo contesto ambientale in relazione ai materiali, finiture e coloriture nonché ai caratteri architettonici, tipologici e del paesaggio costruito e naturale.

A tal fine, tutti gli interventi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, formali, artistici, decorativi, nonché dei caratteri di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Essi dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto ed essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono con il fine di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale per crearne al fine di costruire una nuova identità urbana.

Gli interventi devono, inoltre, contenere le valutazioni sulle caratteristiche peculiari dell'edificio e delle sue pertinenze (tipologia, caratteristiche costruttive, materiali, finiture, elementi di arredo, essenze arboree, ecc.) che possono avere valore documentale e che in tal senso devono essere tutelati e valorizzati nel progetto.

ART. 3 – DEROGHE.

E' facoltà del Responsabile del Servizio di derogare dalle disposizioni delle norme Urbanistiche, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e ai sensi dell'art. 41/quarter della legge 17/8/1942 n. 1150 e dell'art. 205 della L.R. 3 gennaio 2005 n° 1, alle seguenti condizioni :

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico generale;
- b) purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Ulteriori deroghe di carattere regolamentare potranno essere rilasciate dal responsabile del Servizio caso per caso, sempreché previste all'interno del presente R.E., con particolare riferimento ai requisiti di aereazione generali.

Possono essere concesse deroghe alle destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee, per interventi sia pubblici che privati su edifici esistenti, in tutti quei casi in cui venga dimostrata la compatibilità con le destinazioni prevalenti, con le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e qualora tale utilizzazione sia ambientalmente compatibile. La deroga verrà concessa dal responsabile del Servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 4 – DIRITTI DEI TERZI.

In ogni parte del presente Regolamento, qualunque sia l'argomento trattato, e le prescrizioni in esso contenute è da intendersi sempre che siano comunque fatti salvi e rispettati i diritti di terzi.

ART. 5 – NORME PER LA COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI DA PRESENTARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Tutti i documenti, (moduli, dichiarazioni, asseveramenti, ecc.) sottoscritti e presentati all'Amministrazione Comunale, dovranno riportare i dati corrispondenti alla verità.

L'inosservanza di tale principio, oltre ad essere penalmente perseguibile in base alle norme vigenti, comporta la totale responsabilità a carico dell'interessato sia nei confronti dell'Amministrazione, che nei confronti dei terzi.

In particolare per tutti i moduli o documenti predisposti dall'Amministrazione Comunale non è consentita alcuna modifica degli stessi sia nel contenuto che nella forma.

Detti moduli o documenti possono essere riprodotti fedelmente per mezzo di stampa, copia fotostatica o qualunque altro mezzo purché ne rimangano inalterati i contenuti e la forma.

Ogni errata o non completa compilazione dei moduli o documenti previsti per la presentazione delle istanze, comporta la loro sospensione.

ART. 6 – TOLLERANZA DIMENSIONALE.

Per tolleranza dimensionale si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

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

- | | |
|--|-------|
| a) per dimensioni complessive fino a ml. 20 | 1% |
| b) per dimensioni complessive eccedenti i primi ml. 20 | 0,5% |
| c) per dimensioni parziali inferiori a ml.5 | cm.10 |

Le tolleranze di cui sopra, non sono applicabili alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dal vigente Regolamento e per le misure lineari minime e i requisiti minimi del presente Regolamento.

ART. 7 – ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI.

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

PARTE II – UFFICI ED ORGANI

ART. 8 – I SERVIZI DI URBANISTICA E DI EDILIZIA PRIVATA.

Al Responsabile del servizio competente spetta il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: Permesso di Costruire e Denuncie d'inizio dell'attività, autorizzazioni di abitabilità ed agibilità ed ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria un'istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura tecnica discrezionale.

A tal fine, il Responsabile del servizio, si avvale delle istruttorie tecniche ed amministrative dei propri collaboratori che le esperiscono, nel rispetto delle norme di legge, del presente Regolamento e delle direttive eventuali impartite dal Responsabile del servizio.

Il tecnico preposto all'istruttoria esamina le istanze in ordine di data di presentazione e del numero di protocollo d'arrivo, fatta eccezione per gli "interventi urgenti ed indifferibili" di cui al presente Regolamento e per gli interventi proposti da Enti pubblici.

Le comunicazioni, le domande e comunque tutti gli atti inerenti le materie edilizia ed urbanistica devono essere indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione Comunale.

Il Sindaco, nel rispetto delle norme dello Statuto, conserva, anche nelle materie oggetto del presente Regolamento, poteri d'indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti, da esercitarsi, comunque, con atti formali di cui sia data idonea pubblicità.

ART. 9 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Al Responsabile del servizio competente spetta, di norma, la responsabilità dei procedimenti, nel caso in cui non provveda ad assegnarli in tutto o in parte ad altro personale dipendente.

Il responsabile del procedimento valuta la necessità o meno di convocare una commissione istruttoria interna all'Ente di cui al successivo articolo, al fine di coinvolgere gli altri uffici competenti, e definisce, sulla base dei criteri del presente Regolamento, la necessità o meno di sottoporre l'istanza all'esame della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 10 – LA COMMISSIONE ISTRUTTORIA INTERNA.

Per i Piani Attuativi, le opere di urbanizzazione, nonché per i particolari casi di emblematica complessità, il responsabile del procedimento, fermi restando i suoi obblighi in relazione alla legge 241/90 e successive integrazioni, può convocare la commissione istruttoria interna appositamente istituita, al fine di eseguire un esame collegiale della pratica e/o un'espressione formale dei pareri conclusivi.

La Commissione Istruttoria Interna sarà normalmente composta:

- dal Responsabile del servizio
- dai funzionari comunali con professionalità idonee convocati di volta in volta dal Responsabile del Procedimento
- da tecnici esterni con professionalità idonee eventualmente convocati allo scopo

A tal fine, il Responsabile del procedimento metterà a disposizione dei componenti della commissione gli elaborati da esaminare con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza della commissione stessa, indicando il luogo e l'orario per la visione degli atti.

In riferimento alla specifica tematica della pratica, il responsabile del procedimento convocherà, gli uffici che riterrà più opportuno, i quali sono tenuti ad esprimersi entro il termine di tempo specificato nella convocazione della commissione stessa.

Trascorso il suddetto termine, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.

ART. 11 – LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.

111. - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale:

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo del Comune per l'esame dei progetti e delle questioni d'interesse architettonico ed urbanistico e più in generale per tutti i problemi connessi alla gestione del settore Edilizio e dell'Assetto del territorio. Essa, esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e si esprime in merito al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

La Commissione Edilizia è chiamata in particolare ad esprimere un parere consultivo obbligatorio:

- 1) - alle domande Permessi di Costruire (P.d.C.);
- 2) - sui piani attuativi, quali piani particolareggiati, piani di recupero, piani di lottizzazione a scopo edificatorio, P.I.P. e P.E.E.P., ecc...;
- 3) - sulla revoca, sull'annullamento e sulle varianti ai Permessi di Costruire già concessi;
- 4) alle domande di Autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di Atto di assenso ai sensi dell'art. 79 comma 4 della L.R. n° 1/2005, qualora il Responsabile del Procedimento ritenga opportuno acquisire tale parere.
- 5) - sulla sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a) dell'art. 79 della L.R. 1/2005.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuovo Permesso di Costruire a seguito di decadenza di una precedente Permesso, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dal Permesso stesso.

La Commissione può essere consultata anche:

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

La composizione della C.E. coincide con quella della C.C.P. (Commissione Comunale per il Paesaggio), di cui all'art. 89 della L.R. 1/2005, che svolge le funzioni previste dal medesimo art. 89 L.R. 1/2005 ed è integrata da tre membri esperti, in materia paesaggistica ed ambientale, nominati dal Consiglio Comunale.

Il parere viene espresso in modo distinto da quello ordinario della C.E., con la presenza di almeno due membri esperti, e deve recare dettagliata motivazione.

11.2. - Composizione e nomina della Commissione Edilizia:

La Commissione Edilizia è formata da:

a) Membri di diritto:

- 1) Il Responsabile del servizio competente che la presiede senza diritto di voto;
- 2) Il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata con funzioni di relatore e segretario verbalizzante;

b) Membri elettivi:

- 1) un Architetto;
- 2) un Ingegnere;
- 3) un Geometra o tecnico con qualificazione professionale equivalente;
- 4) un Geologo;

c) Membri elettivi esperti in materia paesistica ed ambientale (Commissione Comunale per il Paesaggio art. 89 L.R. 1/2005):

- 1) un Architetto;
- 2) un Ingegnere;
- 3) un Agronomo e/o Forestale.

d) Membri di diritto Commissione Comunale per il Paesaggio:

- 1) Rappresentante della soprintendenza competente per territorio (comma 9, art. 89 L.R. 1/2005).

I membri elettivi di cui alla lettera b) punti 1, 2, 3, 4, sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi e nominati dalla Giunta comunale;

I membri elettivi di cui alla lettera c) in possesso di comprovata esperienza, risultante da curriculum individuale, sono nominati dal Consiglio Comunale, con le modalità indicate nell'art. 89 della L.R. 1/2005.

I membri elettivi di cui alle lettere b) e c) dureranno in carica tre anni; essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

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

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive o che, comunque, con ripetute assenze e ritardi ostacolino il regolare svolgimento dei lavori della Commissione.

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

I membri elettivi non possono dipendere dall'Amministrazione Comunale qualunque sia il loro rapporto d'impiego o di lavoro. Agli stessi verrà attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello determinato per i Consiglieri Comunali.

11.3. - Convocazione e funzionamento della Commissione:

La Commissione Edilizia si riunisce normalmente una volta al mese e, comunque, ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta e deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle sedute devono intervenire almeno quattro dei componenti e tra essi vi deve essere obbligatoriamente il Responsabile del servizio competente o suo delegato.

I commissari che, come tecnico ovvero per vincoli di parentela o affinità con il titolare dell'istanza e/o dell'immobile oggetto dell'intervento, siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera, non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono essere sentiti, su invito del Presidente o su richiesta della Commissione stessa, esperti e/o rappresentanti delle associazioni e/o organizzazioni di categoria locali.

Il Presidente stesso dispone, quando vi sia la necessità, la convocazione dei membri esperti in materia paesaggistica ed ambientale anche per gli interventi ricadenti in aree non sottoposte al vicolo paesaggistico.

I pareri sono espressi a maggioranza in forma palese ed i verbali delle adunanze, redatti dal responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, che svolge funzione di segretario verbalizzante su dettatura dei membri votanti, sono firmati dal Presidente e dal Segretario stesso.

I processi verbali delle adunanze devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti o dei rappresentanti delle associazioni e/o organizzazioni di categoria locali eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il parere della Commissione Edilizia, con validità di un anno, è comunicato dal Responsabile del servizio competente agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica. Tale parere ha validità di un anno dalla sua notifica, qualora nel frattempo non siano intervenute varianti urbanistiche che interessino la zona oggetto della richiesta di Permesso di Costruire.

PARTE III – IL PROCEDIMENTO EDILIZIO

ART. 12 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:

- a) alla comunicazione;
- b) alla denuncia d'inizio dell'attività con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie così come prevista dall'art. 79 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n° 1;
- c) al rilascio del Permesso di Costruire così come previsto dall'art. 78 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n° 1;

I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

ART. 13 – COMUNICAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Per l'esecuzione dei lavori di Manutenzione Ordinaria di cui al successivo art. 99 dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale in carta libera o su apposito stampato in cui siano descritte le opere previste. Tale comunicazione dovrà essere corredata della documentazione prevista dal presente Regolamento Edilizio, quando del caso.

Nell'eventualità che tali opere interessino parti a comune, tale comunicazione dovrà essere fatta dall'Amministratore o dalla totalità dei condomini o degli interessati.

Sono soggetti a semplice comunicazione, anche quegli interventi, considerati di manutenzione ordinaria, eseguiti da Enti erogatori di servizi, su aree pubbliche o private, che non alterano in alcun modo lo stato dei luoghi (linee esclusivamente interrato).

Le opere che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad alcun atto che abiliti la loro esecuzione, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando che anche per le medesime è richiesto l'integrale rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento. Rientrano tra queste le opere di manutenzione ordinaria così come definite dal presente Regolamento.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità dell'intervento dichiarato, sulla rispondenza delle opere al presente Regolamento Edilizio, alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico ed alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere da eseguire o eseguite.

ART. 14 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITA'.

Sono soggette a Denuncia d'inizio dell'attività con le vigenti norme urbanistico edilizie e di tutela le opere e gli interventi di seguito descritti.

- a) gli interventi di cui dall'articolo 15 del presente R.E., qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 55, della legge regionale 3 gennaio 2005 n° 1, dai piani complessi di intervento di cui all'articolo 56 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, La sussistenza delle quali deve risultare da una esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia.
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n° 1 art. 58;
- d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.
- f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. n°1 del 3 gennaio 2005, non sia soggetta a permesso di costruire.

Sono inoltre oggetto di denuncia d'inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

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

l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o analoghi, nonché la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Le opere e gli interventi di cui sopra sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, a meno che non sussista anche una sola delle seguenti condizioni, nel qual caso sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso e/o autorizzazioni comunque denominati, rilasciati dalle competenti autorità :

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni e alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- d) gli immobili interessati siano compresi nelle zone "TV" (tessuto urbano di vecchio impianto) , non asteriscati e negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U, quando le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;

I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico compresi negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria relativi a

immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio o siti nelle zone classificate "tessuto urbano di vecchio impianto", o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico compresi negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Le opere di cui sopra sono soggette alla corresponsione dei contributi concessori ogni qualvolta i medesimi risulti dovuto.

Per l'esecuzione delle opere soggette a denuncia di inizio attività è necessario procedere, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito della Denuncia di Inizio Attività, corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal Presente Regolamento per l'intervento ricorrente) ed accompagnata dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84 della L. R. 1/2005. Ai fini della dichiarazione asseverata 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 entro il termine indicato sopra sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

I lavori debbono essere iniziati non prima di venti giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena decadenza della medesima.

I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data, e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici Comunali.

Ad opere ultimate il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato.

ART. 15 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio in base alla legislazione vigente.

In particolare sono soggette a "Permesso di Costruire " (oneroso o gratuito, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o dal regolamento comunale degli oneri) le seguenti opere:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) L'installazione di manufatti , anche prefabbricati prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la

- trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- f) 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;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge L. 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Il Permesso di Costruire, per qualsiasi opera richiesta, viene rilasciato con le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 3 gennaio 2005, n° 1.

ART. 16 – RELAZIONE ASSEVERATA.

Ogni pratica edilizia inoltrata al Comune sarà corredata da una scheda in cui il professionista illustra e assevera l'intervento proposto.

Tale scheda potrà essere compilata su un fax-simile fornito dall'Ufficio Tecnico e avrà anche un valore di Relazione Asseverata.

ART. 17 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI.

Le procedure per attuare l'intervento (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:

1) – Permessi di Costruire:

La domanda di Permesso di Costruire dovrà essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e dovrà essere compilata su carta legale o resa legale o usufruendo degli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per

questo ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere il Permesso di Costruire.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere sottoscritta dalla persona che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata di norma dai seguenti elaborati:

- 1.1) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi (con evidenziata in rosso l'area di intervento);
- 1.2) planimetria dello stato di fatto e di progetto in rapporto di 1:500 in caso di proposte urbanistiche e in rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie, con le seguenti indicazioni:
 - stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni da apportare con gli interventi all'ambiente circostante;
 - planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fognature, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. La quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite.
Devono essere indicati inoltre i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto;
 - con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.;
- 1.3) documentazione fotografica formato minimo 10 x 15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali;
- 1.4) Verifica degli indici e delle prescrizioni urbanistiche;
- 1.5) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera oggetto del Permesso di Costruire con le seguenti indicazioni relativamente all'intervento:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture;
- ubicazione degli apparecchi igienici;
- ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
- ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride, ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture al recapito finale; nel caso di recapito in fognatura esistente dovrà essere rappresentata l'esatta situazione della stessa con indicazione dell'allacciamento;
- strade e parcheggi;
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

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

Qualora l'opera progettata sia comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici o loro porzioni interessate all'intervento;

- 1.6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale e una longitudinale;
- 1.7) disegni, a semplice contorno, 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;
- 1.8) eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.;
- 1.9) 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 della C.E. dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi

compreso eventualmente un plastico volumetrico o un virtuale inserimento paesaggistico;

1.10) in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo: demolizioni; rosso: nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta tramite codice in bianco e nero allegato all'articolo n° 11 del presente R.E. le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture;

1.11) I disegni saranno presentati normalmente in due copie su fondo bianco piegato in formato UNI 21 x 29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmato dal proprietario/i e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

1.12) la relazione sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare i cicli di lavorazione, 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 vanno specificati:

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

In caso di interventi in zona vincolata ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio dovranno essere presentate altre due copie in apposita cartella illustrativa;

1.13) la relazione geologica-geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; quest'elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E.;

1.14) la documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

- la documentazione tecnica inerente la sicurezza degli impianti redatta in conformità alle disposizioni della L. del 05 Marzo 1990 n. 46 e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

1.15) elaborati di cui alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. n. 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni ed integrazioni).

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 18 del presente Regolamento Edilizio.

2) – Denuncia d’inizio dell’attività; Atti di Assenso e Autorizzazioni varie

Per effettuare gli interventi soggetti alla Denuncia d’inizio dell’attività deve essere presentata apposita denuncia. La denuncia, dovrà essere indirizzata all’Amministrazione Comunale ed in essa devono essere indicate, oltre alle generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente, le caratteristiche dell’intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d’uso e descritte sinteticamente le opere previste con l’indicazione dei materiali impiegati.

Qualora occorra atto di assenso o altro tipo d’autorizzazione dovrà essere presentata autonoma istanza in carta legale indirizzata all’Amministrazione Comunale

Dovrà altresì essere allegata alla denuncia tutta quella documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste. Tale documentazione, anche se ridotta, rispetto alla documentazione sopra citata, riguardante il Permesso di Costruire, dovrà almeno contenere:

2.1) il riferimento cartografico (mappe e norme che interessano direttamente l’intervento) con evidenziata in rosso l’area di intervento;

2.2) planimetria dello stato di fatto e di progetto in rapporto di 1:200 qualora si prevedano rifacimenti o nuove sistemazioni esterne con le seguenti indicazioni:

- stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d’uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
- orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni da apportare con gli interventi all’ambiente circostante.

La quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite.

2.3) rilievo, progetto e sovrapposto con piante, prospetti e sezioni di cui ai precedenti punti 1.6, 1.7 e 1.8, per quanto necessarie ed in numero sufficiente per descrivere l’intervento, qualora si prevedano:

- rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
- rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento;
- rifacimento pavimenti o rivestimenti interni od esterni;
- rifacimento manto di copertura;
- installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
- rifacimento impianti igienico-sanitari;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne;
- costruzione di vespai o scannafossi;

- 2.4) Rilievo dei dettagli e progetto dei particolari costruttivi di cui al precedente punto 1.9 per quanto interessati o necessari nell'intervento;
- 2.5) Documentazione fotografica di cui al precedente punto 1.3 che illustri esaurientemente le parti oggetto di intervento;
- 2.6) Relazione tecnica di cui ai precedenti punti 1.13 e 1.15 che descriva dettagliatamente tecniche costruttive e materiali da impiegare nelle operazioni edilizie da eseguire;
- 2.7) Elaborati relativi alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. n. 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni e integrazioni).

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 18 del presente R.E..

ART. 18 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI SU EDIFICI STORICI.

Le domande di Permesso di Costruire e le Denunce d'inizio dell'attività per interventi su tali edifici che corrispondono alle seguenti categorie di interventi:

- | | |
|--|-----------------------------|
| a) - Manutenzione Ordinaria | - vedi successivo art. 99; |
| b) - Manutenzione Straordinaria | - vedi successivo art. 100; |
| c) - Restauro e Risanamento Conservativo | - vedi successivo art. 101; |

dovranno essere corredate dai seguenti elaborati tecnici di progetto:

1. Stato di fatto:

- 1.1 - Planimetria generale orientata della località, in scala non inferiore a 1:5000 per le zone agricole "E" comprendente l'intera proprietà o l'area di pertinenza aziendale" convenientemente distinta dall'area di pertinenza edilizia";
 - Planimetria generale orientata (stralcio della mappa catastale) della località, in scala 1:1000 o non inferiore a 1:2000, per le zone "zone "tessuto urbano di vecchio impianto"" comprendente i confini di proprietà e l'esatta ubicazione del fabbricato oggetto di intervento.
- 1.2 - Planimetria orientata e quotata dell'area di pertinenza" dell'unità edilizia, in scala non inferiore a 1:200 con le sistemazioni esterne, pavimentazioni, opere murarie e di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.), degli annessi minori esistenti (pozzi, forni, cappelle, capanne, ecc.), delle eventuali superfetazioni, delle recinzioni e con l'individuazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive.
- 1.3 - Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente: piante di tutti i piani con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte, con misure diagonali per i singoli vani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni di uso attuali;

- Pianta delle coperture;
- Tutti i prospetti (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti);
- Sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala e estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede, dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
- Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicati i giunti murari, le linee di saldatura esistenti, le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e tutte quelle informazioni atte a leggere le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo.

1.4 - Rilievo di dettagli architettonici interni ed esterni: scale, portici, logge, ecc.: in tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e, quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore; soprattutto in caso di demolizione e ricostruzione di particolari architettonici e decorativi di pregio, necessiterà un accurato rilievo misurato dei partiti architettonici da smontare e rimontare previa numerazione fotografata.

1.5 - Documentazione fotografica:

- Documentazione fotografica (nel formato 10x15) dello stato di fatto mediante foto di insieme dell'"area di pertinenza" e di tutti i prospetti, nonché degli ambienti interni più significativi e comunque di tutti i vani oggetto di intervento;
- Documentazione fotografica (nel formato 10x15) relativa ai particolari ed ai dettagli strutturali e costruttivi significativi: gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli), ecc..

Il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicato nella planimetria generale e nelle piante.

2. **Progetto**

Il progetto esecutivo sulla base di tutti i disegni di rilievo dovrà fornire:

- 2.1 - Progetto edilizio in scala 1:50, nella doppia versione dello stato definitivo e dello stato sovrapposto (nello stato sovrapposto si segneranno preferibilmente con l'allegato codice in bianco e nero o con i tradizionali colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire); nello stato definitivo dovranno essere segnate le dimensioni e le nuove destinazioni di uso previste.
- 2.2 - Progetto delle sistemazioni esterne, in scala appropriata e comunque non inferiore a 1:200, con indicazione delle nuove opere, piantagioni arboree, nuove sistemazioni, materiali impiegati, eventuali movimenti di terra, ecc..

2.3 - Progetto dei particolari costruttivi in scala appropriata, dei nuovi elementi dell'edificio aventi rilevanza architettonica: infissi di porte e finestre, pavimentazioni, comignoli, davanzali, orditura delle coperture, ecc..

-Progetto dei particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale;

-Progetto degli impianti tecnologici: impianto idrico(approvvigionamento e smaltimento), impianto elettrico ed impianto di riscaldamento redatti in conformità alle disposizioni di legge vigenti e dei relativi Regolamenti.

2.4 - Relazione tecnica contenente:

- Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'unità edilizia o del complesso edilizio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti; la relazione tecnica dovrà inoltre contenere la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio e dell'eventuale stato di degrado esistente.

Per gli edifici di cui all'Elenco A dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro possa contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire gli interventi proposti.

- Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio. Tale relazione dovrà contenere una dettagliata descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare per la manutenzione ed il ripristino delle strutture originarie e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico, in conformità a quanto previsto dalle "PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA" di cui all'Allegato n. 1/A al presente R.E.,

2.5 - Elaborati relativi alla legge sulla sicurezza nei cantieri.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra elencati.

Gli interventi su singole unità immobiliari per la esecuzione di opere interne, per operazioni edilizie di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (sempre su edifici classificati negli Elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U), non necessitano di una documentazione esaustiva come quella sopra descritta, ma devono comunque essere corredate da una documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste.

ART. 19 – PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI.

Le domande di Permesso di Costruire o di denuncia d'inizio dell'attività corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti art. 17 e/o 18 devono essere inoltrate all'Amministrazione Comunale la quale ne attesta il ricevimento.

La completezza formale della domanda di Permesso di Costruire ovvero della denuncia di inizio dell'attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine preteritorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati essenziali per la valutazione del progetto, è a carico del Comune nei termini temporali del procedimento anche mediante la convocazione di apposita conferenza dei servizi.

Sono fatte salve le procedure indicate dal DPR 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate.

Il Permesso di Costruire è data al proprietario o a chi ne abbia titolo.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o Denuncia d'inizio attività è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al punto precedente, si prescinde da essi.

Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui sopra.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto precedente, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia del Permesso di Costruire è sospesa fino alla trasmissione alla A.S.L. competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al D.Lgs 494/1996, da 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 decreto legislativo.

ART. 20 – CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ATTO DI ASSENSO.

Il documento con il quale il responsabile del servizio rilascia il Permesso di Costruire o Atto di assenso all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare del Permesso di Costruire;
- 2) il tipo di intervento con succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire 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 dell'intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il Permesso di Costruire;
- 5) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;
- 6) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia se richiesti;
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso di costruire) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data d'inizio dei lavori del permesso di costruire);

- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;
- 9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977, oppure la descrizione delle opere da realizzare in via sostitutiva totale o parziale con il progetto relativo se trattasi di opera di urbanizzazione di modesta entità, essendo prevista una specifica concessione per opere di maggiore rilevanza;
- 10) l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- 11) le destinazioni ammesse e gli elaborati tecnici del permesso di costruire;
- 12) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere incluso dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla osta e firmati dal Responsabile del Servizio deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 21 – DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IMPUGNATIVA.

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Responsabile del Servizio decide sulla domanda, rilasciando o negando il Permesso di Costruire.

Queste determinazioni devono essere notificate all'interessato nei quindici giorni successivi alla data in cui il Responsabile del Servizio l'ha emessa e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti durante l'istruttoria.

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio del comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

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

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, del Permesso di Costruire e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri della commissione edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 22 – TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O ATTO DI ASSENSO O AUTORIZZAZIONI VARIE

Il Permesso di Costruire è dato, ai sensi dell'art. 4 della Legge 27 gennaio 1977, n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

Il Permesso di Costruire è irrevocabile. Decade nei casi disciplinati dalla Legge e dal presente regolamento. Esso è trasferibile ai successivi aventi causa; la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per l'atto di assenso o altro tipo di autorizzazioni.

ART. 23 – VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .

Nell'atto del Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il Permesso di Costruire decade e perde ogni validità qualora entro un anno dal rilascio del medesimo il titolare non dia inizio ai lavori e quando questi non siano terminati entro tre anni dall'inizio degli stessi, in tal caso per l'esecuzione delle opere non realizzate deve essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire.

La proroga sull'ultimazione dei lavori deve essere richiesta prima della scadenza del termine stesso dei lavori e la stessa può essere concessa solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito e il titolare non è nella condizione di usufruire di proroghe, costui dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, che concernerà la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano stati già iniziati. In tale ipotesi, qualora i lavori abbiano avuto inizio in queste condizioni, il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

ART. 24 – DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA.

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione Comunale per interventi edilizi che comportino una complessa elaborazione definitiva o la implicazione di valutazioni politico-amministrative più generali, oppure la realizzazione di

nuove attività sul territorio e non inquadrabili nelle attuali previsioni di P.R.G., può presentare apposita istanza di fattibilità o preventiva.

La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare almeno:

- 1) le generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
- 2) la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- 3) indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- 4) le previsioni di P.R.G. per l'area o edificio in questione e le indicazioni di congruenza o meno dell'intervento con dette previsioni, allegando i relativi estratti di P.R.G.;
- 5) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 6) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

Procedura di esame: l'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Urbanistica che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri Uffici comunali (servizi e lavori pubblici, sviluppo economico, sport, polizia urbana, ecc.) e che la trasmetterà, debitamente istruita al Sindaco, per ottenere eventuali ulteriori pareri da acquisire (commissioni consiliari permanenti, A.S.L., provincia, regione, ecc.).

Sarà possibile, previa istruttoria, adire direttamente alla Commissione Edilizia con successiva emissione del parere definitivo, nei casi in cui si tratti di un mero parere preventivo edilizio chiaramente valutabile con la normativa vigente.

ART. 25 – VARIANTI AL PROGETTO.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati presentano i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario. Nel caso di varianti in corso d'opera ad una Denuncia di Inizio Attività, la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.

Le opere richieste con le Varianti in Corso d'Opera non possono avere inizio fino a quando non sia stata rilasciata il relativo Permesso di Costruire.

Qualora trattasi di Varianti in Corso d'Opera che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, né con il presente Regolamento, e non comportino modifiche alla sagoma, né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard, non interessino beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o comunque ad essi assimilabili, le Varianti stesse possono essere eseguite e denunciate contestualmente alla ultimazione dei lavori ai sensi della Legge Regionale del 3 gennaio 2005, n° 1 art. 83.

ART. 26 – VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.

Il Permesso di Costruire per interventi su edifici vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o comunque ad essi assimilabili, viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte del Responsabile del Servizio Comunale.

Qualora nel corso dei lavori oggetto del Permesso di Costruire si presentino problemi di carattere statico o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui risoluzione o la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare del Permesso di Costruire ed al Direttore dei Lavori di presentare una Variante al progetto originario.

Il titolare del Permesso di Costruire in tal caso può richiedere un sopralluogo preventivo da parte di un funzionario della Soprintendenza e dell'Ufficio Tecnico per definire gli orientamenti per la presentazione della Variante al progetto.

Inoltre negli interventi, ricadenti in aree Archeologiche, dove sono previsti lavori di consolidamento delle fondazioni, dove sono previsti ai piani terra lavori di rimozione della pavimentazione con formazione di vespai o di solai con intercapedine di aereazione, preliminarmente all'inizio dei lavori, è fatto obbligo di avvertire la Soprintendenza Archeologica e il Comune i quali indicheranno eventualmente un esperto che, in accordo e con l'aiuto dell'impresa, eseguirà alcuni saggi per individuare e documentare le stratificazioni e quindi raccogliere eventuali reperti archeologici (frammenti di ceramiche, cocci, ecc.) che consentano di leggere e di trasmettere elementi storici di conoscenza che resterebbero altrimenti perduti.

A tal fine gli organi delegati ed i tecnici comunali possono accedere in qualunque momento nei cantieri e sui luoghi di lavoro per constatare tempestivamente tali emergenze; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale si attiverà per promuovere l'apposizione di vincoli di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, ovvero per includere il fabbricato negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U se in essi non incluso.

ART. 27 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, , PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE.

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

Il titolare del Permesso di Costruire, insieme alla comunicazione di inizio dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla legge.

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

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

Il Committente titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e il Costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di Permesso di costruire.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per la Denuncia d'inizio dell'attività.

ART. 28 – APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il titolare del Permesso di Costruire per nuova edificazione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, può richiedere - ai sensi dell'art. 33 della Legge 1150/1942 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

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

La mancata effettuazione della visita, da parte dei tecnici comunali, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera, ma non per eventuali altre inosservanze rispetto al progetto approvato: in caso di inizio lavori le responsabilità di eventuali violazioni ricadono anche sul Direttore dei Lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti, secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro, rumore e smaltimento dei rifiuti provenienti dalle lavorazioni.

L'inizio della attività di cantiere, nei casi previsti dall'art. 11 del D. Lgs. 494/96, deve essere comunicata preventivamente alla A.S.L. competente per territorio.

Qualora, nella organizzazione del cantiere, sia prevista la installazione di gru per il sollevamento dei materiali che, col loro raggio di azione, potrebbero interessare aree esterne ai limiti dell'intervento, dovrà essere ottenuto il nulla-osta preventivo da parte del Comune o dei terzi interessati.

Il mancato rispetto del termine ultimo fissato nel Permesso di Costruire per l'inizio dei lavori comporta la decadenza del Permesso di Costruire stesso.

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti alla Denuncia d'inizio dell'attività.

ART. 29 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni cautela atta ad evitare danno e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, anche autonomi, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, dalla normativa vigente.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato con recinzioni opportune aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,00, allo scopo di impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento quali polveri, cattivi odori, liquami, ecc..

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

Nel caso di cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere disposti, ad opportuna distanza dal cantiere, anche dei dispositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.

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

L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

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

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi del Permesso di Costruire o della denuncia d'inizio dell'attività e nei casi previsti all'art.11 del D. Lgs. 494/96, della Notifica preliminare dell'A.S.L.;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare del Permesso di Costruire o della denuncia d'inizio dell'attività

- del nominativo del Committente;
- del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- del Progettista, eventuale, delle strutture;
- del Coordinatore per la progettazione e del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nonché degli estremi della notifica all'organo di vigilanza territorialmente competente nei casi previsti dal D. Lgs. 494/96;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.
- dell'inizio e termine dei lavori.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) Il Permesso di Costruire, la denuncia d'inizio dell'attività ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico come previsto dalla legislazione vigente;
- e) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente.
- f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
- g) elaborati relativi alla Sicurezza nei Cantieri (D.Lgs. del 04/08/1996 n. 494 e successive modificazioni e integrazioni).

ART. 30 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.

Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere fatta apposita domanda all'Ufficio competente del Comune.

Detta domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio, la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda, con la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessarie tali operazioni.

Dovrà inoltre, essere indicata la presumibile durata della occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.

La Autorizzazione ad occupare il suolo pubblico e a manomettere cose e beni di proprietà pubblica sono subordinate al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili Urbani e/o dell'Ufficio Tecnico che verificheranno l'ammissibilità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità, alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione. A garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, nonché per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse potrà essere richiesta una congrua cauzione.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della Autorizzazione per l'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; il Comune può richiedere la rimessa in pristino prima della scadenza temporale in caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione versata, di cui comma precedente, verrà restituita entro 120 gg. dall'eventuale ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori in pristino.

ART. 31 – VISITE DI CONTROLLO.

Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto ad effettuare comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni l'Amministrazione Comunale può disporre opportuni sopralluoghi in Cantiere.

Il Costruttore deve sempre lasciare libero accesso in Cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale ed al personale addetto alla A.S.L. per i controlli di loro competenza; il Direttore dei Lavori dovrà essere informato preventivamente.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per la denuncia d'inizio dell'attività

ART. 32 – INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

La comunicazione d'inizio dei lavori costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'Amministrazione potrà effettuare controlli finalizzati a verificare l'effettivo inizio dei lavori.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'Abitabilità o Agibilità, qualora sia necessaria. L'Abitabilità va attestata per gli edifici a destinazione residenziale; l'Agibilità o certificato di uso per gli edifici con altre destinazioni.

Del termine dei lavori deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Al termine dei lavori il titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad Autorizzazioni, visti e nullaosta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate, nonché l'Attestazione di quanto effettivamente realizzato ai sensi della L.R. del 3 gennaio 2005 n°1 art. 86.

Prima dell'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; qualora successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, il committente dei lavori inoltra al comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10,

del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30).

La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità.

Qualora, successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante contestualmente alla comunicazione di cui al comma 8.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per la denuncia d'inizio dell'attività

ART. 33 – COLLAUDI.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 e della L. 64/1974 e successive modificazioni ed integrazioni, debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti tecnologici (elettrica, gas, vapore, ecc.) nei casi specificatamente previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Gli impianti tecnologici degli edifici sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti saranno dotati di Certificato di Regolare Esecuzione che ne attesti la conformità ai sensi della Legislazione vigente.

ART. 34 – OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Di seguito si riporta quanto previsto dall'articolo 86 della L.R. del 3 gennaio 2005 n° 1 recepito integralmente dal presente regolamento.

Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.

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

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

Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 2, 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. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, il Comune, tramite l'A.S.L, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni; a tal fine le amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consenta all'A.S.L di svolgere compiutamente le

proprie competenze.

Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.

L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n° 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I° della L. 15 marzo 1997, n. 59), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.

ART. 35 – ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO.

L'attestazione di abitabilità o agibilità deve essere presentata da un professionista abilitato, incaricato dalla proprietà, dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere.

L'attestazione deve contenere i seguenti elementi ed allegati:

- generalità e firma professionista abilitato;
- estremi della pratica edilizia suddetta;
- certificato di collaudo, ai sensi della Legge del 2 febbraio 1974 n° 64, relativa alle costruzioni in zona sismica, redatto a firma di tecnico abilitato, iscritto all'Albo Professionale da almeno 10 anni;
- dichiarazione di iscrizione al Catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- ove prescritto dalle leggi vigenti, certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.;
- dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della legislazione vigente in materia di contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche resa ai sensi della Legge n° 13/89 e successive modifiche o integrazioni;

L'attestazione di Abitabilità o Agibilità non sostituisce le approvazioni e le Autorizzazioni delle autorità competenti per l'esercizio delle attività specifiche previste

ART. 36 – IL FASCICOLO DEL FABBRICATO.

Al fine di verificare la qualità edilizia degli edifici è istituito il "Fascicolo del fabbricato", che costituisce una sorta di carta d'identità delle unità immobiliari e/o degli edifici, in cui vengono riportati tutti dati relativi al censimento, la classificazione, le procedure tecnico amministrative, i collaudi e le certificazioni di garanzia su materiali, impianti e tecniche costruttive, oltre alla certificazione energetica.

Il fascicolo, il cui modello sarà approvato dall'Amministrazione Comunale con un'apposita deliberazione, sarà caratterizzato da una parte generale sull'area, sull'intero edificio con riferimento alle parti di interesse comune e la parte di dettaglio sulle singole unità immobiliare.

Contestualmente al certificato di abitabilità il titolare della pratica edilizia provvederà a rimettere al Comune, debitamente compilato il fascicolo contenente prestazioni e garanzie, che dovrà riportare, oltre agli altri dati, tutte le verifiche di qualità in conformità al progetto approvato.

Il fascicolo è obbligatorio per le nuove costruzioni e dovrà essere aggiornato per ogni intervento che incida sulla modifica dei parametri qualitativi e quantitativi. Il Comune al termine dei procedimenti relativi alle opere di modifica di cui sopra apporrà un visto sui nuovi dati introdotti.

Per gli edifici esistenti il fascicolo è facoltativo, ma si consiglia nei casi di ristrutturazione complessiva di edifici, nei cambi di destinazione d'uso e nell'incremento delle unità immobiliari; esso diventa obbligatorio per gli interventi su edifici pubblici o a carattere pubblico.

E' facoltà di ogni singolo cittadino che intervenga, anche con piccole opere, sul patrimonio esistente di compilare il fascicolo a propria garanzia della qualità; in tale caso il Comune fornirà il proprio visto sui dati riportati nel fascicolo, certificati dall'impresa e dal direttore lavori.

ART. 37 – CONTRIBUTO RELATIVO AI PERMESSI DI COSTRUIRE ED ALLE DENUNCIE D'INIZIO DELL'ATTIVITA'

37.1 Il permesso di costruire comporta la corresponsione, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

37.2 . La denuncia di inizio dell'attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a), e comma 2, lettera d) DELLA l.r. 1/2005 , per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

37.3 Sono fatti salvi i casi di cui all'art. 124 della L.R. 1/2005 e degli altri casi in cui la legge stabilisca il carattere gratuito o agevolazioni per l' edilizia convenzionata
Per manufatti non valutabili in termini di superficie e/o di volume (piscine, campi da tennis, ecc.) non è dovuto alcun tipo di contributo.

37.4 Contributo commisurato alle opere di urbanizzazione:

La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua SUL) la tariffa unitaria stabilita, con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale in funzione delle diverse destinazioni d'uso e delle zone territoriali omogenee .

37.5 Contributo commisurato al costo di costruzione:

La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina come prodotto della superficie complessiva (SUC) come definito dal presente Regolamento per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 del D.M. 10/5/1977 aggiornato, secondo i nuovi valori di volta in volta disposti dal Ministero dei Lavori Pubblici, con apposita Delibera del Consiglio Comunale.

ART. 38 – OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITA'.

Sono opere non soggette ad autorizzazione edilizia quelle riguardanti gli interventi di arredo urbano, l'installazione di mezzi pubblicitari non permanenti quali striscioni, stendardi, frecce direzionali ed ogni altro elemento a carattere temporaneo e indicante un messaggio pubblicitario, per i quali non occorre nessun atto di natura edilizia ed urbanistica.

ART. 39 – INTERVENTI NON SOGGETTI A NESSUN TIPO DI ATTO ABILITATIVO.

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria soggetti, ove previsto dal presente Regolamento, alla sola comunicazione, non sono sottoposti ad alcun tipo di atto abilitativo:

- a) quelli di assoluta urgenza e di necessità immediata da eseguire su ordinanza emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) quelli oggetto di ordinanza emanata per il ripristino di opere abusive e di eliminazione di inconvenienti;
- c) le normali conduzioni agricole, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi;
- d) la messa a dimora di alberature rientranti nella normale manutenzione di spazi verdi;
- e) elementi di arredo da localizzare nelle pertinenze delle costruzioni che non sono computabili come volume o superficie quali barbecue non coperti, cuce per cani di normali dimensioni e simili.

Tutti gli altri interventi non assimilabili a quelli riportati nel precedente comma dovranno essere espressamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme vigenti ed alle procedure ivi stabilite, anche se non hanno il carattere edilizio; per gli interventi aventi carattere edilizio, le istanze dovranno essere supportate da idoneo progetto redatto da tecnico abilitato, in tal caso gli interventi dovranno essere conformi alle norme di leggi specifiche cui sono sottoposte le aree in cui essi ricadono.

**PARTE IV
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI**

ART. 40 – INTERVENTI SOGGETTI A P.A. : PIANO PARTICOLAREGGIATO, P.E.E.P., P.I.P, PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PIANO DI RECUPERO.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato, in alcune zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato Attuativo.

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere un Piano Attuativo per interventi di particolari dimensioni, per particolari situazioni urbane o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione.

I Piani Attuativi 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 R.E..

ART. 41 – LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO.

Il Sindaco 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, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione di ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

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 di ufficio sono a carico dei proprietari.

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

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

ART. 42 – CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - P.E.E.P. - P.I.P. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica come i Piani di Lottizzazione privata dovranno essere presentati in numero di tre copie, salvo ulteriori copie per ulteriori atti amministrativi, e dovranno contenere i seguenti documenti firmati dal progettista e dai proprietari:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
 - documentazione fotografica esaustiva dell'area;
 - morfologia e destinazione d'uso del suolo con indicazione delle alberature;
 - strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc..
 - indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica.
- 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 della area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:200, a curve di livello con equidistanza non inferiore a metri 1,00 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 dell'accesso ai vari lotti;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - 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) schemi planivolumetrici dei tipi edilizi;
- g) tabella comprendente:
1. la superficie totale dell'area da lottizzare;
 2. la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 3. la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 4. la superficie di ciascun lotto, con relativi indici urbanistici, volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- h) norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
- i) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
1. planimetria e profilo longitudinale delle strade con la indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono, rete elettrica e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria;
 2. particolari costruttivi relativi alla viabilità (eventuali muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, ecc.) ed agli impianti di progetto;
- l) relazione illustrativa del progetto contenente in allegato i calcoli dimensionali degli impianti ed una elencazione dettagliata delle caratteristiche tecniche dei materiali da usare, con riferimento ai disciplinari tipo approvati dal Comune;
- m) computo metrico estimativo relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- n) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzanti.
- p) relazione di fattibilità

ART. 43 – PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.

La corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo sarà garantita da apposita polizza fidejussoria pari all'importo delle opere da realizzare maggiorato del 20 % Scaduto il tempo utile per le opere di urbanizzazione, senza che queste siano state completate, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire direttamente le opere avvalendosi della garanzia prodotta.

Su richiesta del concessionario, potrà essere diminuita la cauzione o parzialmente ridotta la fidejussione in proporzione alla effettiva realizzazione di parti funzionalmente complete delle opere, previa controllo e parere favorevole dell'Ufficio Comunale competente.

La polizza fidejussoria cesserà la sua efficacia e potrà essere svincolata solo a totale ultimazione delle opere e ad avvenuto collaudo delle stesse.

ART. 44 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE.

I Piani di Lottizzazione sono approvati dall'Amministrazione Comunale con le procedure previste all'articolo 69 della L.R. del 3 Gennaio 2005 n° 1.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, approva il Piano Attuativo unitamente risulti allo schema di convenzione, quando risulta conforme alle previsioni del R.U.; in caso contrario la domanda di lottizzazione di iniziativa privata viene respinta dandone comunicazione all'interessato.

Una volta approvato il Piano Attuativo, si procede alla stipula della Convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del richiedente.

Il Responsabile del Servizio rilascia quindi il Permesso di Costruire per eseguire le opere di urbanizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ART. 45 – CONVENZIONE URBANISTICA.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata e il relativo Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, così come il Permesso di Costruire per gli edifici, nei casi prescritti dal R.U., saranno subordinati alla preventiva stipula di una Convenzione da parte dei soggetti attuatori.

Tale Convenzione prevederà i seguenti obblighi:

- a) nel solo caso di Piano Attuativo, prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dal D.M. 1444/68, ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi: nel caso di Piani di Recupero relativi al patrimonio edilizio esistente non sarà necessario garantire la dotazione minima del D.M. 1444 citato, ove si dimostri l'impossibilità materiale di farlo; dovranno comunque essere rispettate le previsioni di servizi pubblici eventualmente prescritte dagli elaborati del R.U.; non sarà necessario garantire la dotazione minima del D.M. 1444 citato neppure nel caso di programmi di miglioramento agricolo - ambientale;
- b) progettare in modo unitario le aree e le strutture pubbliche (strade, piazze, parcheggi, verde, servizi ecc..) all'interno dei comparti unitari negli elaborati del R.U. o comunque necessarie per il soddisfacimento degli standards di cui al punto precedente;
- c) cedere gratuitamente al Comune, entro termini stabiliti, le aree di cui ai punti precedenti;
- d) realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali ed indispensabili all'edificazione del comparto;
- e) assumere gli eventuali impegni di manutenzione ambientale;
- f) assumere gli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici fino alla loro cessione al Comune e comunque per i tempi eventualmente concordati con l'A.C.;
- g) indicare i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi dove si evidenzia che le opere strutturali (fondazioni stradali, struttura stradale, canalizzazioni a rete, opere d'arte ecc..) dovranno essere realizzate prima del rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli edifici;
- h) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- i) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria Comunale o mediante polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari all'importo delle opere da realizzare maggiorato del 20%;

- l) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la Lottizzazione compilata d'ufficio.
- m) l'impegno a non presentare certificazioni di abitabilità o agibilità senza aver prima provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione.

ART. 46 – PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTO.

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

La competenza a redigere progetti di Piani di Recupero, comprendenti edifici classificati di notevole valore storico, architettonico ed ambientale, è limitata ai soli architetti in quanto tali piani dovranno essere improntati alla massima tutela e valorizzazione degli stessi

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge 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.

ART. 47 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano di Recupero debbono essere presentati in tre copie e contenere gli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n. 59/80 e successive modificazioni.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto "a" dell'art. 10 della citata L.R. 59/80:

- 1) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata da idonea documentazione), analisi dei livelli di degrado definiti dallo art. 8 della Legge 59/80;
- 2) relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
 - vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
 - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);
- 3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:100;
 - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
 - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
 - caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);

- eventuale identificazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;
- 4) estratti del vigente strumento urbanistico generale (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente lo intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto di intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate ai sensi dell'articolo 27, tit. IV della Legge 457/78;
- 5) estratto di mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno metri 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari interessate all'intervento;
- 6) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:200, nella quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - elementi di arredo degli spazi coperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- 7) rilevazione fotografica dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali;
- 8) eventuale documentazione fotografica integrativa della documentazione prodotta, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti "b" e "d" dell'art. 10:

- 9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del piano di recupero e particolarmente:
 - schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. Comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori).
 Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
 - relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella Convenzione;
 - modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
 - allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della Legge 765/1968;
 - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi, del tipo di vegetazione eventualmente da collocare e del tipo di recinzioni eventuali da adottare;
 - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistenti, colori da rispettare, ecc.;
- 10) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);

- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso annessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
 - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico e di uso privato;
- 11) rappresentazione, nella scala di 1:100, dei fronti degli edifici così come risultano modificati in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- 12) planimetria quotata in scala non inferiore di 1:200, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- 13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie di intervento;
 - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - abitanti insediati;
 - superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
 - superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
 - superficie utile e/o volume di progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
 - superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della 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 i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota esistente e quella da reperire in progetto;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
 - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
 - totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
 - superficie destinata a verde privato;
 - superficie destinata a verde condominiale;
 - superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 Legge 765/1968).

Relativamente al punto "c" dell'art. 10:

- 14) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Relativamente al punto "e" dell'art. 10:

15) 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. 11/11/1988 per quanto occorra.

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.

Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E..

ART. 48 – 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 al Sindaco 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:

1. titolo di proprietà;
2. nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della D. Lgs. del 29 Ottobre 1999 n.490 Titolo I°, copia del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici;
3. 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.Lgs. del 29 Ottobre 1999 n. 490 titolo II° deve essere presentata la domanda di Autorizzazione ai sensi dell'articolo n.151 del decreto stesso.

ART. 49 – ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. Toscana n. 59 del 21.5.1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE V VIGILANZA E SANZIONI

ART. 50 – COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI.

50.1 Criteri generali

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, quando riscontrino casi di violazione urbanistica-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della Provincia di

Firenze, al Sindaco, ed al responsabile dell'ufficio competente il quale ne verifica la regolarità entro 30 gg. e dispone gli atti conseguenti.

Qualora si tratti di aree assoggettate da vincoli di natura sovra comunale la comunicazione di cui al comma precedente dovrà essere trasmessa anche alle rispettive amministrazioni competenti.

Il responsabile dell'ufficio competente, quando sia stato accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo o l'inosservanza delle norme, prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino al provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28/2/1985 n. 47.

50.2 - Sanzioni

Quando siano accertate infrazioni al presente Regolamento, queste saranno sanzionate Secondo quanto previsto dalle norme di legge in materia.

Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le stesse infrazioni si applicheranno inoltre le sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento. Per i casi non contemplati la sanzione sarà fissata dalla Giunta Comunale, fra un minimo di Euro 51,60 ed un massimo di Euro 516,00, ed irrogata dal Responsabile del Servizio con propria Ordinanza.

In caso di accertata infrazione alle prescrizioni del presente Regolamento, il Responsabile del servizio potrà intimare, con ordinanza motivata, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime, anche mediante demolizione nel caso in cui le opere non risultino conformabili.

Le contravvenzioni di cui al comma 2 non potranno essere conciliate fino a quando il contravventore non abbia integralmente adempiuto alle disposizioni impartite Responsabile del Servizio .

TITOLO II

QUALITA' EDILIZIA ED AMBIENTALE

PARTE I

PROCEDURE E PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 51 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, improntato su un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi, tutti gli interventi disciplinati dal presente Regolamento dovranno conformarsi a requisiti di eco-compatibilità e di biocompatibilità fondati sul risparmio ed il recupero dell'energia ed aventi l'obiettivo di raggiungere una qualità urbanistico-edilizia che consenta la realizzazione di spazi e fabbricati adeguati alle esigenze biologiche dell'uomo ed al sistema eco-ambientale.

Gli edifici dovranno avere caratteristiche di stabilità, sicurezza, resistenza meccanica, tutela dell'igiene, della salute, dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati dovranno essere consoni alle relative scelte progettuali, privilegiando la riciclabilità ed il possibile riuso, inoltre non sono ammessi materiali da costruzione che per natura o modalità di posa in opera, possono essere nocivi o causa di molestia per le persone.

ART. 52 – STRUMENTI E VERIFICA DELLA QUALITÀ

La verifica della qualità edilizia ed ambientale dovrà avvenire nelle varie fasi di realizzazione dell'opera, passando dal momento della progettazione, alla costruzione, alla certificazione a fine lavori, fino alla compilazione del libretto di garanzia del manufatto.

Dovranno inoltre essere verificati anche i requisiti facoltativi atti a migliorare la qualità edilizia ed ambientale, oltre alle opere specifiche finalizzate al risparmio energetico attraverso le tecniche della bioarchitettura e bio-climatica. A fine lavori il direttore dei lavori dovrà certificare la soddisfazione dei requisiti in riferimento ai materiali, ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.

Le prestazioni relative al comfort edilizio ed ambientale sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione. Sono applicabili invece solo in quanto compatibili con le soluzioni tecniche effettivamente applicabili per gli interventi di recupero su edifici esistenti o parte di essi, pertanto in tali interventi è possibile derogare dalle prestazioni quando ne venga motivata, con circostanziata relazione, l'impossibilità di rispettarle. In questi casi sarà compito della Commissione Edilizia verificare la necessità di deroga.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti.

Il Comune può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica della conformità delle opere edilizie.

E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

ART. 53 - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DELLE OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie devono rispondere a requisiti espressi secondo parametri oggettivi e misurabili.

Essi saranno definiti con l'indicazione del suo ambito d'applicazione (le parti dell'opera interessate) e la specificazione delle esigenze da soddisfare, indipendentemente dalla destinazione

d'uso dell'immobile. In questo modo diventano riferimento obbligatori per gli obiettivi da assumere nella progettazione.

Le prestazioni definiscono, invece, il soddisfacimento del requisito, facendo riferimento alla normativa vigente in materia, qualora esistente; in caso contrario la prestazione è articolata in livelli attesi e relativi metodi di verifica. La specifica di prestazione può essere indicata come valida qualunque sia la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio, oppure essere relazionata ad una particolare destinazione. Nel caso in cui la particolare destinazione non sia espressamente indicata nell'articolazione della specifica prestazione, è compito del progettista identificare e dichiarare i livelli di soddisfacimento attesi ed i relativi metodi di verifica, in relazione alle indicazioni di autorità competenti o in relazione agli specifici obiettivi di progettazione assunti.

53.1. Categorie di requisiti e categorie di attività:

I requisiti sono raggruppati nelle quattro principali categorie sottoelencate, le quali sono riferite sia alla vivibilità, intesa come comfort, sicurezza, funzionalità, fruibilità dell'ambiente interno che alla compatibilità con l'ambiente esterno:

- A) Requisiti Spaziali
- B) Requisiti di Comfort Ambientale (biocompatibilità)
- C) Requisiti relativi ai Servizi Tecnologici
- D) Requisiti di Compatibilità Ambientale (ecocompatibilità)

L'individuazione dei requisiti sopra descritti avviene, poi, attraverso la classificazione delle attività come di seguito riportato:

- 1) Residenziali
- 2) Produttive (industriali, artigianali)
- 3) Commerciali - Artigianali di servizio - Direzionali
- 4) Speciali e Pubbliche
- 5) Turistico-ricettive
- 6) Agricole

53.2. - Requisiti obbligatori e Requisiti consigliati:

All'interno delle categorie di requisiti sopra elencate sono individuati requisiti obbligatori dettati da esigenze funzionali, biologiche, ambientali e requisiti la cui soddisfazione è rivolta esclusivamente al miglioramento della qualità ed al risparmio energetico.

Il rapporto tra i requisiti e le attività, i requisiti e le parti componenti il sistema edilizio sono esemplificati negli articoli successivi del Regolamento Edilizio.

PARTE II PRESTAZIONI DI TIPO A – REQUISITI SPAZIALI

ART. 54 - DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

I requisiti dimensionali di locali ed alloggi dovranno garantire che gli stessi consentano un buon livello di comfort abitativo, in relazione a spazi, volume d'aria, arredabilità, fruibilità, e sicurezza.

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire ampliati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti. Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali le terrazze, le logge, in cui lo spazio fruibile interno si estende, migliorandone la qualità d'uso. All'interno delle unità

immobiliari potrà essere consentita la realizzazione di soppalchi solo se questi non riducono in maniera considerevole i requisiti di vivibilità degli ambienti in cui si inseriscono e con i criteri indicati dal presente Regolamento Edilizio.

54.1 classificazione dei locali.

I locali vengono compresi in due categorie:

- 1) locali abitabili od agibili;
- 2) locali accessori o di servizio.

Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività delle persone.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiori a mq. 9, posti di cottura;
- b) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
- c) laboratori tecnico-scientifico, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, locali diversi dalle categorie a) e b) e riconoscibili nella categoria c).

Sono locali accessori o di servizio quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- d) servizi igienici e bagni;
- e) magazzini o depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie, parti di autorimesse non rientranti nella categoria c), garages e simili, locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcili, annessi agricoli, locali diversi dalle categorie d) ed e) e non riconducibili nella categoria f);
- f) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

54.2 caratteristiche dei locali abitabili od agibili.

I locali di cui all'articolo precedente di categoria a) non possono misurare meno di:

- mq. 14, se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- 2) mq. 9, se si tratta di camere da letto singole.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

I locali di categoria b) non possono misurare meno di 14 mq.

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

L'altezza minima dei locali di categoria a) è di m. 2,70; quella di categoria b) e c) m. 3,00; quella dei locali di categoria d) e f) è di m. 2,40.

Per i locali abitabili sottotetto a copertura inclinata, l'altezza media deve essere di m. 2,70 con minimo di gronda di m. 2,20.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o spazio di servizio.

Per ogni abitante, in un alloggio, deve essere assicurata una superficie abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Il lato minore delle camere da letto e dei soggiorni non può essere inferiore a m. 2,5.

I locali abitabili o agibili, ivi compresi i monolocali, devono essere provvisti di finestra apribile all'esterno.

L'alloggio monovano, per una persona, deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

54.3 caratteristiche delle cucine.

Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 mq. di superficie adibito a cucina.

Sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5 con finestrate non inferiore a mq. 1. Sono consentite inoltre nicchie prive di illuminazione ed aerazione diretta, se collegate mediante aperture senza infisso, di almeno 4 mq. al locale soggiorno della superficie di almeno 14 mq. e la nicchia sia dotata, di idonea canna fumaria munita di idoneo estrattore elettromeccanico.

In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature per un'altezza minima di m. 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

54.4 caratteristiche degli impianti igienici.

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di vaso w.c., bidet, lavabo, 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 almeno di un servizio dotato di vaso e lavabo a suo servizio esclusivo.

Per la ristrutturazione dei suddetti locali esistenti si richiede un adeguamento, o, quando questo risulti impossibile, almeno un miglioramento igienico; qualora negli esercizi pubblici si preparano alimenti è obbligatorio un servizio ad uso esclusivo degli addetti e si dovranno rispettare le normative specifiche di settore approvate dal comune (Regolamento per l'igiene degli alimenti).

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) in funzione del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, secondo il D.P.R. n. 303/1956.

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

Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso dalle stanze da soggiorno, da pranzo, cucine e camere da letto se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, in cui è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato. E' in ogni caso vietato l'accesso dalla cucina, dalla stanza pranzo e soggiorno.

I servizi igienici devono avere superficie di almeno mq. 2, con lato minore di almeno 1,00 m. ed altezza di almeno m. 2,40. Il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di 1,50 m.

Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni e devono essere fornite di finestre apribili all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60, per ogni servizio, per il ricambio dell'aria.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione tramite una canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettro-ventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Tale aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando

automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Ogni accessorio igienico (tazza, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi devono essere fornite di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per orinatoi.

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

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

Quando non vi sia la possibilità di allacciamento a gravità, si può adottare un sistema di tipo in pressione.

54.5 caratteristiche delle scale.

Le scale che collegano più di due piani (compreso il piano terreno) debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1.

Eccezionalmente potrà essere consentita l'aero-illuminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno.

Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

Oltre alle norme del precedente paragrafo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i vetri che costituiscono parete nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti od essere di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone;
- nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Il gradino-alzata, pedata e pianerottoli, nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano, devono essere impermeabili oltre che lavabili.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a mt. 1,00, in corrispondenza delle interruzioni dei corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 100 cm., essere inattraversabile da una sfera di diametro di 10 cm. e non consentire l'arrampicamento.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino delle rampe in discesa e la soglia del vano-porta non potrà essere inferiore a m. 0,40.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a mt. 1,20.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a m. 1,20 ma non minore di mt. 0,90.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm. 19; solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione è consentita un'altezza diversa;

Per il collegamento di più alloggi, le scale devono essere interrotte almeno ogni dodici alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a m. 1,20 x m. 1,20.

In nuovi edifici unifamiliari la larghezza minima delle scale può ridursi a cm. 0,90 e possono anche essere senza presa diretta di aria e luce, purché a giorno all'interno di altri locali abitabili sufficientemente areati ed illuminati.

Sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra vani abitativi con altri vani accessori. Devono avere un'apertura (diametro) minima totale non inferiore a m. 1,20.

Nelle nuove costruzioni la scala d'accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta.

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

54.6 caratteristiche dei locali accessori o di servizio

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a 1 m. ed altezza non inferiore a 2,40 m.

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su locali abitabili, deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una apertura di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

I ripostigli sono ammessi anche senza ricambio d'aria o con ricambio d'aria da altri locali abitabili.

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

ART. 55 – REQUISITI MINIMI DI LOCALI PARTICOLARI : INTERRATI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI, CAVEDI, CHIOSTRINE, CORTILI, PATII, AUTORIMESSE, BOX.

55.1 - Piani interrati:

L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportino la permanenza delle persone potrà essere assentito solo in presenza di requisiti minimi di ventilazione ed illuminazione previa verifica in relazione alle attività svolte; sono escluse, in ogni caso, le attività residenziali primarie. Di norma i locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni accessorie alla residenza a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

I progetti per la costruzione dei locali sotterranei devono contenere, oltre ai documenti prescritti in genere, anche lo schema dei sistemi di ventilazione, illuminazione, i sistemi di isolamento dall'umidità, il tipo di fognatura con l'impianto di sollevamento nei casi in cui si rende necessario.

La ventilazione dovrà essere il più possibile naturale, attraverso feritoie-aperture e potrà essere integrata da aerazione meccanica.

Oltre alle altre tecniche di isolamento dall'umidità in uso, si potrà ricorrere alla realizzazione di uno scannafosso ispezionabile per l'isolamento e la ventilazione delle strutture dell'edificio.

55.2 - Locali seminterrati.

Per i locali seminterrati si dovranno rilevare i seguenti requisiti:

- a) i pavimenti e le pareti dovranno essere difesi dall'umidità attraverso il modo di costruzione e l'uso di idonei materiali;
- b) dovrà essere realizzato un vespaio ventilato sotto il pavimento o solaio ventilato in modo idoneo;
- c) la ventilazione dei locali dovrà essere, quanto possibile, naturale, tramite finestre, feritoie, aperture e potrà essere integrata da una aerazione meccanica.

I progetti per la costruzione dei locali sotterranei devono contenere, oltre i documenti prescritti in genere, lo schema dei sistemi di ventilazione, illuminazione, i sistemi di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura con l'impianto di sollevamento nel caso che la fognatura stradale non consenta il deflusso diretto.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi di seguito indicati: 1) le unità di abitazione realizzate sui terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili qualora più della metà dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra; 2) lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto i locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati; 3) devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni ed all'isolamento dall'umidità.

Sono ammesse altre destinazioni quando siano adottati gli accorgimenti necessari per garantire la protezione dei locali dall'umidità ed il ricambio d'aria.

Oltre alle altre tecniche di isolamento dall'umidità in uso, si potrà ricorrere alla realizzazione di uno scannafosso ispezionabile per l'isolamento e la ventilazione delle strutture dell'edificio.

55.3 - Sottotetti.

I locali sotto le falde del tetto, o in ogni caso sotto il soffitto inclinato, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, possono essere classificati come abitabili o non abitabili. Le condizioni principali per essere classificati come abitabili sono:

- a) l'altezza minima, tra pavimento finito e intradosso del tavolato del tetto m. 2,20 e altezza media netta dei vani utili m.2,70, dei vani accessori 2,40;
- b) Le superfici minime dei locali devono corrispondere a quelle previste per i piani normali.

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio dell'intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti quando delimitati, che possono avere altezze inferiori.

Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità dell'illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare.

In relazione ai requisiti di comfort, con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne, potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilata, consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

I sottotetti non abitabili, con altezza media inferiore a ml. 2,00, possono essere utilizzati come soffitta, per deposito, servizi accessori e tecnici, resi accessibili anche attraverso scala fissa e dotati di adeguata finestratura, senza costituire per questo, né superficie né volume.

55.4 - Box ed autorimesse.

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1/2/1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1/2/1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

L'altezza minima dei Box e delle autorimesse non possono essere inferiori a ml. 2,10

55.5 - Soppalchi.

Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi aperti sul vano principale nei locali residenziali e non residenziali, purché le altezze non siano inferiori a quelle previste per le specifiche attività. La superficie non deve superare 1/3 del vano su cui si affaccia il soppalco.

Per le residenze le altezze degli spazi abitabili soprastanti e sottostanti ai soppalchi non possono essere inferiori a ml. 2,40 di media; la parte soprastante il soppalco può anche avere un'altezza inferiore a ml. 2,40, ma comunque con un'altezza minima di ml. 1,80, in tal caso il soppalco non può essere destinato alla presenza fissa di persone.

I soppalchi non possono essere realizzati qualora la commissione edilizia valuti che si crei un peggioramento della qualità dello spazio interno.

Nei locali produttivi sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere;
- superficie utile del soppalco minore o uguale al 40 % della superficie utile di tutto il locale;
- profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla
- suddivisione con soppalco;
- per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il
- piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m. 2,7;
- altezza minima pari ad almeno m. 2,20 per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.

Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altra attività o lavorazioni. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite (art. 13, 14, 16, 17, 26, 27 D.P.R. 547/55 e successive modifiche apportate dal D. Lgs. 626/94)

55.6 – Cortili.

La realizzazione di cortili fra i corpi di fabbrica potrà essere assentita solo se verranno rispettati alcuni elementi di dimensionamento minimo rivolti a salvaguardare le condizioni di illuminazione degli ambienti che vi si affacciano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per i cortili da realizzarsi sui confini di un'altra proprietà, debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui sopra, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo dell'altezza effettiva. Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso di edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a cm.90 e possibilmente realizzata con essenze vegetali.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi cm.120; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente, in ogni caso non è ammissibile la realizzazione di coperture totali dello spazio aperto.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

55.7 – Chiostrine.

E' permessa la costruzione di pozzi e chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai locali di servizio. Ogni lato del pozzo luce non dovrà essere inferiore a m.4,00; in ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che lo recingono.

I pozzi di luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei pozzi di luce e nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri.

55.8 – Cavedi.

La realizzazione di cavedi per la illuminazione e ventilazione di spazi interni è sempre ammessa. In relazione al tipo di ventilazione previsto ed alle modalità di convogliamento della luce naturale potranno essere stabiliti differenti criteri di dimensionamento in pianta e in altezza degli stessi in

fase di progettazione, ove sia dimostrato con i calcoli l'effettivo ricambio d'aria ed il grado d'illuminazione in relazione alle attività prospicienti tale spazio.

55.9 – Patii.

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari è ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

55.10 – Marciapiedi.

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari ad almeno cm. 90, oppure si possono costruire intercapedini areate e drenate, realizzate all'esterno dei muri perimetrali fino al di sotto del piano di calpestio. Nel caso di impossibilità di tale esecuzione, sarà consentito l'uso di idonea pavimentazione. Tale norma si applica anche ai cortili ed alle chiostrine. In ogni caso dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'imbibizione del sottosuolo.

55.11 - Giardini privati di pertinenza.

I giardini privati sono considerati elementi fondamentali oltre che della qualità edilizia, anche della qualità urbana e del decoro.

L'attività di trasformazione ed impianto dei giardini è, pertanto, regolamentata da apposita precisa normativa contenuta all'interno del presente regolamento e comunque gli interventi di radicale risistemazione degli stessi devono essere autorizzati dal Comune.

Il verde privato deve in qualche modo essere prospiciente verso le vie pubbliche al fine di creare una situazione di decoro del tessuto urbano.

Deve essere mantenuto sempre e costantemente attraverso potature periodiche e tagli periodici di siepi ed erbe anche al fine di non arrecare danno per la pubblica incolumità.

55.12 - Centrali termiche.

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legislazione vigente le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate secondo la potenzialità della centrale ed il tipo di combustibile usato.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni ministeriali in materia

ART. 56 – FRUIBILITA' ED ACCESSIBILITA'

Gli insediamenti, costituiti da elementi costruiti, spazi esterni privati e spazi pubblici dovranno garantire l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità in maniera direttamente proporzionale all'uso pubblico dell'ambito interessato; inoltre dovrà essere garantita la raggiungibilità e manovrabilità dei terminali d'impianto. La fruibilità dovrà essere garantita da una disponibilità di dotazioni impiantistiche minime e dalla disponibilità di spazi minimi.

56.1 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere, nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alla norme vigenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Rientrano nel campo di applicazione gli interventi di nuova costruzione, anche di carattere temporaneo, e tutti gli interventi su edifici e spazi esistenti suscettibili di limitare l'accessibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso. Rientra nel campo d'applicazione anche il solo cambio di destinazione (con o senza opere) in favore di un uso pubblico, anche se limitato ad una sola parte.

Per gli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero e riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti gli accorgimenti necessari per migliorarne la fruibilità; in altre parole, le opere per rendere accessibili gli edifici e spazi pubblici non devono essere applicati in occasione del primo intervento edilizio previsto, ma hanno cogenza autonoma.

56.2 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche.

Per le finalità di cui al paragrafo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

56.3 - Interventi soggetti.

Le norme indicate ai precedenti paragrafi trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- 1) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- 2) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- 3) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

56.4 - Documentazione ed elaborati tecnici.

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed

impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

56.5 - Soluzioni tecniche alternative.

Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui ai precedente paragrafi.

Dette soluzioni tecniche alternative, sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

56.6 - Dichiarazione di conformità.

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui sopra, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

56.7- Prescrizioni e deroghe.

I Permessi di Costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, saranno impartite le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5/1/1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della L. 1497/39, nonché per gli immobili sottoposti alle classi di tutela del P.R.G.

Le prescrizioni delle norme suddette sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dall'organo competente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

56.8. - Definizioni di accessibilità, visitabilità, adattabilità.

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso a cui è adibito e delle opere che si eseguono, devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità ed adattabilità così come definiti dalle norme in vigore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In relazione all'utilizzo degli spazi costruiti, sono stati definiti dalla legge 13/89 tre livelli di qualità:

a - Accessibilità:

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fluirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia. (D.M. 236/89, art. 2 lettera g).

b - Visitabilità:

Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta (D.M. 236/89, art. 2 lettera "h").

Ad esempio: chi apre un ristorante e quindi offre un servizio al pubblico è obbligato a rendere accessibile l'eventuale parcheggio, l'ingresso, la sala, almeno un servizio igienico, il guardaroba, la cassa.

In proposito va ricordato che per gli alloggi visitabili, essendo necessaria l'accessibilità al servizio igienico, occorre fino dalla sua realizzazione predisporre un vano già dimensionato anche per la possibile installazione di appositi sanitari necessari per il requisito di adattabilità.

c - Adattabilità:

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. (D.M. 236/89, art. 2 lettera i).

Il requisito di adattabilità di un'unità immobiliare è soddisfatto quando questa può essere resa idonea alla necessità di persone con ridotta o impedita capacità motoria tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante né la rete degli impianti comuni.

Nel caso di proprietà pubblica essa deve essere accessibile. Se è privata potrà essere sempre accessibile, visitabile o solo adattabile, in riferimento alla funzione e attività prevista.

Gli edifici e gli spazi pubblici, compresi i relativi spazi esterni di pertinenza, devono essere accessibili. Si pone il problema di ricondurre l'accessibilità degli stessi all'accessibilità urbana: devono essere accessibili tutti gli spazi esterni, coperti o scoperti, di pertinenza dell'edificio e in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica.

Inoltre le parti comuni, intese come hall d'ingresso, corridoi comuni, atri, vestiboli, foyer, piattaforme di distribuzione dei collegamenti verticali comuni: anche questi devono essere accessibili, come pure le scuole, le strutture sportive, sanitarie, culturali; mentre saranno visitabili tutti gli altri edifici che sono comunque aperti al pubblico, come cinema, teatri, auditori, circoli privati, ristoranti, trattorie, bar, negozi, alberghi, campeggi, pensioni, banche, chiese, grandi magazzini ecc.

Adattabili dovranno essere i luoghi di lavoro non aperti al pubblico (comprese le sedi di aziende non soggette al collocamento obbligatorio e gli studi dei professionisti), gli edifici residenziali unifamiliari (comprese le ville) e quelli plurifamiliari se prive di parti comuni, per esempio le case a schiera).

Restano ancora nell'ambito della sola adattabilità le parti e componenti di ogni unità immobiliare per le quali non è già richiesta l'accessibilità o la visitabilità.

56.9 - Visitabilità condizionata.

Negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengono sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel D.M. 236/89, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità.

L'esercizio inferiore a 150 mq. di superficie, di natura privata, finché non compie opere di trasformazione, non ha l'obbligo dell'adeguamento. Dovrà soltanto applicare in prossimità dell'ingresso il suddetto pulsante di chiamata.

ART. 57 – FUNZIONALITÀ DEGLI SPAZI

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di accessibilità fruibilità ed adattabilità delle unità immobiliari, potranno essere disciplinati criteri applicativi delle norme in relazione alle caratteristiche costruttive degli edifici od in relazione a particolari esigenze di salvaguardia.

Gli arredi debbono poter essere trasportati negli edifici attraverso le normali vie di accesso ed esservi collocati agevolmente.

Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

57.1. - Dotazione di servizi:

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari sarà verificata sulla base del prevedibile numero degli utenti. E' lasciata libera la facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

Ogni alloggio deve essere fornito di bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambiente non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione ;
- 2) gli impianti siano collegati ad un acquedotto con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di un'efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

57.2. - Scale:

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali

57.3 - Servizi Igienici:

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali

57.4 - Locali integrativi per la residenza:

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite dalla stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Detti locali devono avere un'altezza minima netta di m.2,40 e rapporto minimo di illuminazione ed aerazione come stabilito per i locali residenziali : essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza di cui sopra non vanno computati ai fini del calcolo della superficie utile SU e del Volume (VF) dell'edificio, e pertanto per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso ai locali sopraddetti deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

57.5 - Servizi igienici per attività diverse dall'abitazione:

Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, attività produttive, ecc.) devono essere provvisto di almeno un locale WC ed un lavabo a suo servizio esclusivo della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq.2,00 salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I servizi pubblici (bar, edifici pubblici, ecc.) devono essere dotati di almeno un servizio igienico per il pubblico delle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) secondo il numero dei dipendenti e dell'attività svolta, della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq.2,00.

Per l'accesso ai servizi igienici dai locali adibiti alla cottura di alimenti, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve essere previsto un locale di antibagno di adeguate dimensioni.

57.6 - Servizi igienici pubblici:

Nei centri abitati potranno essere realizzati servizi igienici pubblici secondo standards di pubblica igiene, di accessibilità per i portatori di handicap e di facile fruizione da parte dell'utenza, da localizzare preferibilmente in aree di verde pubblico con eventuali schermature costituite da essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono.

La tipologia dei servizi potrà essere tradizionale realizzata in opera o del tipo prefabbricato con o senza sistemi automatizzati di pulitura e da analizzare al momento della progettazione e sulla base anche di costi/benefici ed efficienza in fase di gestione.

Ogni gruppo di servizi dovrà prevedere un WC e lavabo per ogni sesso, salvo sistemi unisex, ed agibile anche per portatori di handicap.

Il Comune realizzerà direttamente o a mezzo di convenzione con privati un centro servizio per camper con relativa fontanella pubblica e impianto di scarico dei liquami dei WC chimici degli automezzi.

Tale attrezzatura sarà ubicata in una zona baricentrica rispetto ai principali flussi di traffico.

57.7 - Spazi di cottura:

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali

57.8. - Flessibilità distributiva:

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

57.9. - Flessibilità impiantistica

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

PARTE III**PRESTAZIONI DI TIPO B – COMFORT E QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO –****ART. 58 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE****58.1 - Igiene, salute e ambiente:**

Per l'igiene e la salute dell'ambiente interno dovrà essere garantita la ventilazione delle reti di smaltimento dei liquidi, l'adeguato smaltimento delle acque meteoriche, il controllo delle temperature superficiali, la protezione dalle intrusioni di insetti ed animali, il controllo dell'illuminazione naturale, il controllo dell'umidità superficiale.

Dovranno essere garantiti l'assenza di odori sgradevoli, il controllo di elettricità statica, il controllo dell'illuminazione artificiale in riferimento alla sicurezza ed al benessere visivo e psicologico, il controllo della temperatura dell'aria interna, compreso il controllo degli apporti di calore e di inerzia al fine di valutare il benessere igrotermico estivo attraverso calcoli e valutazioni qualitative relative all'inerzia termica.

Dovrà essere garantito il controllo dell'umidità relativa per evitare la formazione di condense e muffe, il controllo della velocità dell'aria per evitare correnti d'aria dannose, il controllo della ventilazione per limitare l'umidità relativa garantendo un ricambio d'aria orario, l'oscurabilità per le attività di riposo, protezione dall'aria incontrollata intromessa dall'esterno, controllo della combustione degli impianti termici anche al fine del contenimento energetico e della salubrità dell'aria, il controllo della temperatura di uscita del fumo per gli impianti di climatizzazione al fine di evitare l'inquinamento termico dell'aria e per garantire la salvaguardia dell'ambiente esterno.

Dovranno, inoltre essere garantite la protezione dalle infiltrazioni d'acqua sia dal sottosuolo che meteoriche, l'asetticità, l'attitudine a non accumulare scorie, depositi di origine animale, funghi, microrganismi per le chiusure superiori, le quali devono essere dilavabili dalle acque meteoriche e non permettere ristagni delle stesse; per quanto concerne le reti di distribuzione i materiali ed i componenti devono essere tali da non causare o favorire lo sviluppo di germi patogeni di origine vegetale o animale e da non cedere al fluido le sostanze nocive. Dovrà, infine, essere garantita la facile pulibilità delle superfici.

ART. 59 – REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI**59.1. - Comfort igrotermico:**

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto riguarda la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne, in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. .

Dovrà, in ogni caso, essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e d'umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la

strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

Ai fini suddetti i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali.

Negli edifici, sotto il solaio di copertura, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni e tracce d'acqua permanenti nè a livello superficiale, nè a livello interstiziale.

Gli impianti devono essere progettati per assicurare all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra i 18 gradi e 20 gradi C, anche con una temperatura esterna di -5 gradi C.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale.

59.2. - Controllo del soleggiamento:

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti dei sistemi di schermature atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo nel contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Il controllo del soleggiamento può, in alternativa, essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti sopra le superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

ART. 60 – REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

Tutti i locali di abitazione ed i servizi igienici devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Si potrà derogare da tale norma per i vani wc, per le stanze da bagno e per i ripostigli; nel caso di servizio igienico senza finestrate dovrà essere realizzato un ricambio d'aria forzato atto ad assicurare il coefficiente previsto al precedente articolo 54.4 del presente R. E.

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale e ad un'altezza di mt. 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

Per gli edifici posti nel zone "TV" (tessuto urbano di vecchio impianto) e negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U. la superficie finestrata verticale utile può essere inferiore, comunque non minore a 1/14 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture dei locali abitabili o agibili devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna.

Comunque qualunque costruzione che contenga locali abitabili o agibili deve essere dotata di impianto elettrico.

Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere di conseguenza, munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano 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 delle persone;

6) gli spazi di cottura;

7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

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

Comunque quando possibile si potrà raggiungere i minimi prescritti delle superfici trasparenti attraverso lucernari complanari al tetto.

Per i locali produttivi valgono le norme riportate negli "indirizzi tecnici d'igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" redatte a cura del dipartimento del diritto alla salute e delle politiche di solidarietà della Regione Toscana come concordate nella riunione del Comitato Tecnico del 2-12-1999.

ART. 61 – REQUISITI ACUSTICI

Dovrà essere effettuato controllo della pressione sonora in relazione ai rumori indotti dall'esterno e dall'interno, dai rumori provenienti dagli impianti, dalle apparecchiature ed attrezzature nei vani tecnici. Pertanto dovrà essere garantito l'isolamento acustico ai rumori trasmessi per via solida, per via aerea ed ai rumori d'impatto (pioggia, grandine); dovrà inoltre essere verificato il livello di rumore prodotto da elementi costituenti il sistema tecnologico e la riverberazione sonora per garantire il benessere auditivo negli spazi per attività comuni, sale riunioni, spettacolo e musica.

61.1. - Isolamento acustico:

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

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

Cura particolare dovrà essere osservata nelle murature di divisione tra i diversi alloggi che devono, come minimo, avere uno spessore minimo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore acusticamente coibente.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento e di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati per impedire la trasmissione del rumore di esercizio.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- rumori di calpestio, di traffico o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni o da locali per pubblici esercizi
- rumori provenienti da laboratori e da industrie.

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

ART. 62 – REQUISITI DI AERAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio chiuso deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di chiusura. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettiva utilizzazione di tali spazi. La misurazione della qualità dell'aria deve essere commisurata anche alle condizioni di inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le zone nei diversi contesti urbani.

62.1. - Ventilazione naturale;

L'utilizzazione della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

A tal fine dovrà essere valutato il riscontro d'aria sui fronti opposti, le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno e le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento auspicabile per l'ottenimento di risultati efficaci. In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto disposto da singole norme tecniche.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto dell'eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici nella stagione estiva, che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

62.2. - Ventilazione attivata;

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione, con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Possono fruire di aerazione artificiale i seguenti locali:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata ventilazione naturale dei piani;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i bagni doccia, le cucine in alcova;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali

62.3. - Ventilazione meccanica;

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. I locali destinati a

servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente.

Per i locali produttivi valgono le norme riportate negli "indirizzi tecnici d'igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" redatte a cura del dipartimento del diritto alla salute e delle politiche di solidarietà della Regione Toscana come concordate nella riunione del Comitato Tecnico del 2-12-1999.

ART. 63 – SICUREZZA ANTINCENDIO

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

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a metri 1 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire sino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con una superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a metri 14;
- 7) gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra le autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore;
- 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 locali simili;

ART. 64 – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

I locali abitabili per residenza ed uffici e quelli accessori devono essere serviti di idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato o autonomo, con apparecchiature radianti omogeneamente distribuite in relazione all'uso dei singoli locali.

La legge 9/1/1991 n. 10 ed il relativo regolamento di esecuzione (DPR 26/8/1993 n. 412) disciplinano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme sopra citate è graduata in relazione al tipo d'intervento secondo la tipologia edilizia dell'art. 31 della legge 457/78.

64.1 - Progettazione di edifici e messa in esercizio degli impianti

Ai nuovi impianti, modifiche degli esistenti, installazioni di fonti rinnovabili di energia, ai lavori tendenti al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10, nel rispetto delle norme

urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale. Tali interventi vanno assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 lettera "b" della legge 457/78.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

64.2 - Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91.

Il proprietario dell'edificio (o chi ne abbia titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere e a presentare la denuncia di inizio di attività) deve depositare in comune, in doppia copia (una copia da restituire all'interessato ed una viene conservata dal comune ai fini del controllo e delle verifiche), insieme alla denuncia di inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando non sia rispettato il suddetto adempimento.

64.3 - Certificazione delle opere e collaudo.

Per la certificazione ed il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica quanto previsto dalla legge 5/3/1990 n. 46.

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/1992 e degli allegati previsti dall'art. 98 della L. n. 46 del 5/3/1990 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al DPR 6/12/1991 n. 447.

64.4 - Controlli e verifiche.

Il comune potrà procedere al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera o comunque entro cinque anni dalla data della fine dei lavori dichiarata dal committente.

In caso di difformità verificato in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

ART. 65 – SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA

65.1. - Sicurezza:

Gli edifici, nel loro complesso di parti murarie, impianti ed attrezzature, dovranno garantire la sicurezza contro le cadute (parapetti, infissi), la limitazione dei rischi di ustione (impianti, fornitura servizi), resistenza allo sfondamento, resistenza alle sollecitazioni statiche degli impianti di fornitura servizi, resistenza meccanica alla pressione interna degli impianti di fornitura servizi, controllo delle fughe di gas onde limitare i rischi di esplosione, stabilità al vento, sicurezza elettrica.

Dovrà essere garantito il funzionamento dei sistemi di emergenza: allarmi, illuminazione d'emergenza, alimentazione reti antincendio, dispositivi elettrici di emergenza ascensori, oltre al controllo della scabrosità attraverso la valutazione dei fattori geometrico morfologici.

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

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

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

65.2. - Resistenza meccanica:

Le strutture dovranno avere capacità di resistenza alle sollecitazioni statiche, dinamiche, sismiche, accidentali (urti, scoppi, atti vandalici) e vibrazioni.

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

Dovranno inoltre essere osservate le norme e le prescrizioni in materia di sicurezza antisismica (legge 2/2/1974, n. 64 e al D.M. 16/2/1996).

ART. 66 – REQUISITI DI IMPERMEABILITA'

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

I locali abitabili o loro accessori realizzati ai piani terreno, seminterrato e interrato debbono appoggiare su un solaio staccato dal terreno o su di un vespaio opportunamente aerati.

I pavimenti dei locali abitabili seminterrati od interrati debbono risultare impermeabili per tutta la loro superficie.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

66.1. - Isolamento dall'umidità:

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali ad uso abitativo posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie d'aerazione delle intercapedini o pozzi luce che, previa autorizzazione da parte del Comune, siano eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

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

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono

essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolari modi tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

PARTE IV **PRESTAZIONI DI TIPO C – IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI**

ART. 67 – PRESTAZIONE DI CARATTERE GENERALE

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei, con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

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

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

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

1. - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
2. - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
3. - riscaldamento;
4. - telecomunicazioni interne ed esterne, apparecchi terminali esclusi, per gli edifici con più di due piani fuori terra ;
- 5.- protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

1. - distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
2. - espulsione dei gas combustibili.

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

Dovrà essere garantita la protezione dalle scariche elettriche, la sicurezza di manutenzione per gli addetti (pulizia vetri, coperture, facciate), la sicurezza d'uso e manovra nei confronti del sistema tecnologico, la sicurezza di circolazione nelle parti di distribuzione e di accesso, la sicurezza contro le intrusioni (chiusure)

Per tutti gli impianti tecnologici che possono generare e trasmettere rumore (ascensori, impianti idrosanitari, impianti climatizzazione, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

ART. 68 – IMPIANTI ELETTRICI

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legislazione vigente (L. 1/3/1968, n. 186).

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5/3/1990, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

ART. 69 – RIFORNIMENTO IDRICO**69.1 – Rifornamento idrico per usi civili**

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

La condotta di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno.

Nelle zone di nuova edificazione deve essere prevista idonea rete di distribuzione dell'acqua potabile, pubblica o privata.

L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

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 l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua. Della stessa apparecchiatura, devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale. Il richiedente del Permesso di Costruire è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto l'installazione di tali apparecchiature, se necessarie. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalle reti pubblica o privata. Detti strumenti devono essere sottoposti a manutenzione e a periodica disinfezione.

Di norma i serbatoi d'accumulo privati non possono essere interrati, fatto salvo i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile.

Nei casi in cui non è possibile altro tipo d'approvvigionamento, si può eccezionalmente ricorrere all'uso di serbatoi o cisterne che:

- 1 - devono essere rifornite di acqua potabile;
- 2 - devono essere conformi alle norme del D.l. del 4/2/1977;
- 3 - devono essere costruite e mantenute in modo da garantire la potabilità dell'acqua;
- 4 - devono essere muniti di coperchio dotato di serratura per ogni tipo di intrusione;
- 5 - devono essere muniti di valvola di non ritorno;
- 6 - devono essere muniti di valvola di sfogo;
- 7 - devono essere poste ad almeno 25 m. da letamai, fosse settiche e tutti i depositi di liquami e rifiuti in genere.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde. Il Responsabile del servizio rilascia l'autorizzazione all'utilizzazione, previa gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito, tra gli altri, il parere dell'ASL dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Genio Civile, ove occorra.

Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, sarà cura del proprietario sottoporre con periodicità almeno annuale, l'acqua da pozzo o di sorgente ad accertamenti chimici e batteriologici. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo.

Le opere di presa dovranno essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti; dovrà inoltre essere previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dal D.P.R. 236/88. E' comunque necessario un parere sulla potabilità dell'acqua prima del suo utilizzo da parte dei competenti Servizi A.S.L.

E' proibito ai proprietari dei locali adibiti ad abitazione o chi per essi, di privare detti locali dell'erogazione di acqua potabile.

69.2. riformimento idrico per usi industriali.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici, ai sensi del D.Lgs. 152/99.

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

Non è comunque consentito il prelievo d'acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dal D.Lgs. 152/99.

69.3 modalità di presentazione dei progetti di perforazione dei pozzi.

La Denuncia d'Inizio Attività per la perforazione dei pozzi dovrà specificare:

- generalità del richiedente
- località in cui è prevista l'opera
- generalità del proprietario del suolo
- generalità del progettista e del direttore dei lavori

Alla denuncia dovranno essere allegati:

- 1) estratto dal Piano Regolatore Generale;
- 2) planimetria catastale in scala 1:2.000 con riportata la particella interessata;
- 3) relazione geologica preliminare con elaborati in scala 1:5.000 o 1:2.000 per un contorno significativo;
- 4) progetto dell'opera di captazione in cui sono specificati i metri cubi giornalieri di acqua emunti, la destinazione ad uso irriguo o potabile dell'acqua emunta;
- 5) dichiarazione di nomina ed accettazione della direzione lavori da parte di professionista abilitato.
- 6) nulla-osta, autorizzazioni, pareri ecc., ove occorra, previsti dalle normative vigenti.

Si precisa inoltre che:

- 1) nel caso in cui l'acqua emunta sia destinata ad uso potabile, l'opera di captazione e le caratteristiche chimico-batterologiche dell'acqua dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. n. 236 del 24/5/1988;
- 2) se la profondità del pozzo è maggiore di 30 metri dovrà essere cura del richiedente inviare comunicazione e documentazione tecnica anche al Servizio Geologico di Stato ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 464 del 4/8/1984;

ART. 70 – ALLACCIAMENTO RETE GAS

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12/4/1996, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

ART. 71 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO – BASE PER TELEFONIA MOBILE

Le richieste per l'installazione degli impianti di stazioni radiobase per telefonia mobile, compresi i relativi ripetitori, devono essere corredate del parere A.R.P.A.T. e degli altri Enti competenti, e devono garantire un corretto inserimento nell'ambiente circostante che sarà sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata.

Dette installazioni dovranno essere realizzate su appositi sostegni posti all'esterno delle aree urbane e comunque a distanze non inferiori a ml. 50 dagli edifici pubblici e privati e non inferiore a ml. 250 da nuclei abitativi. In presenza di edifici di valore tipologico, storico o architettonico, la Commissione Edilizia Integrata ha facoltà di prescrivere distanze maggiori. Non è consentita la realizzazione di detti impianti, compresi i relativi ripetitori, negli immobili a ciò non specificatamente destinati.

L'area di pertinenza dei suddetti impianti non potrà essere inferiore, di norma, a mq. 500; tale area dovrà essere acquisita dal richiedente e ceduta all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dell'attività.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di uno speciale atto unilaterale d'obbligo, approvato con apposita deliberazione, in cui i richiedenti assumano, anche per i loro successori ed aventi causa, l'impegno di:

1. sistemazione dell'area oggetto dell'intervento secondo un progetto, che preveda arredi, recinzioni, piantumazioni ecc., approvato dall'Amministrazione Comunale;
2. non superare i limiti di intensità di campo elettromagnetico in conformità alle vigenti norme in materia.
3. di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e degli impianti anche dopo la cessione dell'area alla pubblica amministrazione.
4. utilizzo della struttura da parte di altre società del settore, compatibilmente con le esigenze tecniche;

L'entrata in vigore del Regolamento attuativo della L.R. 54/2000, potrà comportare l'adeguamento del testo regolamentare.

ART. 72 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica e dimensioni proporzionate con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

PARTE V
PRESTAZIONI DI TIPO D – QUALITA' E COMPATIBILITA' AMBIENTALE

**ART. 73 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA
INSEDIAMENTI CIVILI**

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

Gli scarichi potranno essere effettuati nel modo seguente:

- 1) Smaltimento nelle zone servite da fognature;
- 2) Smaltimento nelle zone non servite da fognature.

73.1. - 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 locale che gestisce la pubblica fognatura.

Le acque meteoriche (acque bianche), devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

Le acque nere e saponose devono essere convogliate all'innesto della fognatura per le acque nere.

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

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

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

L'allacciamento deve comunque essere autorizzato dal Responsabile del servizio.

73.2. - Smaltimento nelle zone non servite da fognature:

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse dettate dal D.Lgs.152/99, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Responsabile del servizio nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) per insediamenti di entità superiore 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.

b) per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella del D.Lgs.152/99. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque condotta o serbatoio destinato ad acque potabili. L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione dovrà distare altresì, da eventuali pozzi per acque potabili, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 236/1988. I pozzi e le tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge. Non è ammessa in nessun caso la realizzazione

di nuovi "pozzi neri". 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. Le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti. L'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento". Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

c) nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

ART. 74 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi s'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 del 8/10/1976.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi, sono soggetti alle norme stabilite dal D.Lgs. 159/99.

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

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

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

ART. 75 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

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

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 2,40 m. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici oppure realizzate con materiali atti a sopportare urti casuali.

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

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza. La confluenza delle acque piovane, con le altre acque di rifiuto, sarà

consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

ART. 76 – IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE E SAPONOSE

Sono dette acque "nere" quelle provenienti da cessi e orinatoi; sono dette acque "saponose" quelle provenienti dagli altri impianti igienici: vasca, doccia, lavabo, bidet così come quelle provenienti da lavelli di cucina, lavastoviglie, lavatoi e lavatrici.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque "nere" e delle acque "saponose" devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono esserle di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino ad un corpo recettore finale.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi (acque nere), devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici (acque saponose).

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

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, ed essere opportunamente sfiatate con riporto della condotta di sfiato in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrate delle acque "nere" e "saponose" di idonea dimensione, devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Le condizioni di scarico sono rappresentate come segue:

a) nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica tricamerale o una fossa tipo Imhoff; in caso di fossa settica tricamerale le "calate" delle altre acque di scarico (acque saponose) devono immettersi in idonei pozzetti a sifone condensa-grassi, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla terza camera della fossa settica; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque "nere".

b) nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale le "calate" delle acque "nere" e "saponose" verranno collegate alla pubblica fognatura o come sopra o secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente dell'A.S.L. e dall'ufficio tecnico comunale, sulla base dell'apposito regolamento comunale.

c) 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 interrate ad un impianto di depurazione. La confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative e recapito conformi a quanto previsto dalle vigenti normative. La destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico dell'A.S.L. e dal Responsabile del servizio tecnico comunale. Nel caso di scarichi di insediamenti civili recapitanti sul suolo o in acque superficiali, deve essere inserito un

pozzetto a valle, per verifica dei limiti imposti dalla L.R. 5/86. Nei nuclei abitati dotati di fognatura dinamica tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura, salvo che il servizio pubblico competente li giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune. Tutti gli edifici debbono essere allacciati ad essa da parte dei proprietari, in base alle norme specifiche contenute nel regolamento di accettabilità. Le aree impermeabilizzate adibite a piazzali parcheggio di autoveicoli per un numero superiore a 20, autofficine, autorimesse ed assimilabili dovranno essere dotate di idonei pozzetti dissolidatori, che a cura del gestore delle aree saranno tenuti in perfetto stato di manutenzione.

ART. 77 – DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE NERE

Sia le fosse settiche tricamerale, sia quelle di tipo Imhoff, sia gli impianti di depurazione, devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

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

Ogni impianto deve possedere i seguenti requisiti:

- a) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- b) la capacità complessiva deve essere ripartita, nelle fosse a più compartimenti, seguendo il criterio di assegnazione alla prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione ed alla digestione fanghi, di un volume doppio di quello di ciascuna camera successiva;
- c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m. 1,00;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10 opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 30 al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo costruiti in mattoni pieni e malta cementizia dello spessore di almeno cm. 20, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15 o altri manufatti, purché approvati dai componenti i servizi A.S.L.;
- f) essere posta ad almeno un metro di distanza dalle fondazioni di abitazioni o edifici in genere;
- g) essere posta in sede resa impermeabile rispetto al terreno circostante con prodotti idonei.

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

In caso di demolizioni, i pozzi neri e pozzetti dismessi dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta, questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.

E' vietato il deposito nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dall'esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni.

Entro tale termine, il proprietario o l'esecutore dei lavori, deve provvedere allo sgombrò ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico.

Quando però detti materiali fossero pericolosi, nocivi o maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

ART. 78 - EMISSIONI IN ATMOSFERA.

Nei riguardi dell'ambiente esterno gli insediamenti dovranno garantire l'assenza di emissione di sostanze nocive, verificando la portata delle canne di esalazione ed effettuando il controllo delle emissioni, a garanzia della purezza dell'aria e del corretto smaltimento dei gas di combustione;

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere all'ARPAT, qualora lo ritenga opportuno, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

ART. 79 - CONTENIMENTO ENERGETICO

Al fine di limitare il dispendio delle risorse disponibili non riproducibili e di usufruire della possibilità d'uso di energie alternative dovrà essere attuato il controllo dei consumi attraverso la riduzione delle dispersioni di calore, la verifica della temperatura dell'aria interna ed il controllo della temperatura dell'acqua; dovrà essere effettuato anche il controllo della condensazione interstiziale e della tenuta all'aria. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, forniti di accessori e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'accezione più ampia, vengano contenuti al massimo e comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

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

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

ART. 80 – SMALTIMENTO RIFIUTI E SOSTANZE INQUINANTI**80.1. Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.**

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protette con reticelle antimosca.

Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

80.2. Igiene dell'ambiente.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di quest'articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

ART. 81 – SICUREZZA DEI CANTIERI

Ferme restando le vigenti norme in materia di sicurezza e antinfortunistica (D.lgs. 626/94, D.lgs. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni), per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro, anche se ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti tali ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

ART. 82 – TUTELA DEL VERDE URBANO E DELLE SPONDE FLUVIALI**82.1 - tutela del verde urbano**

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi a verde urbano saranno eseguiti sulla base di un progetto presentato contemporaneamente agli stessi interventi edilizi.

In particolare, nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi e in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta.

La scelta delle specie deve avvenire come indicato nell'allegato "A" del presente Regolamento.

Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a m. l dal colletto, diametro non inferiore a 8 cm., provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica;

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica;

I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;

Parte integrante di ogni progetto di piano particolareggiato è un progetto preliminare elaborato in scala 1:200 da cui emergano dettagliatamente le aree destinate rispettivamente a:

a copertura inerte non permeabile

a bosco

a copertura arborea

a copertura arbustiva

a prato

a coltivo

a zona umida e/o superfici d'acqua

L'elaborato dovrà essere corredato dall'indicazione dei generi e delle specie botaniche utilizzate e dalle consociazioni botaniche previste.

Parte integrante di ogni progetto edilizio oltre a quanto definito al punto precedente, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi aperti. Tale progetto definitivo dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato ed ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area.

I progetti dovranno quindi essere corredati:

dalle indicazioni dei generi e delle specie botaniche utilizzate;

dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna prediligendo ovunque possibile siepi vive con essenze autoctone.

dai sestii d'impianto e dei particolari costruttivi delle sistemazioni vegetali.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Per i nuovi interventi, gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere dotati di alberature che alla loro maturazione consentano una completa copertura dell'area.

82.2 – tutela delle sponde fluviali

Nei tempi e con le modalità che verranno stabilite da apposite ordinanze del Sindaco, nelle fasce di tutela fluviale lungo i corsi d'acqua pubblici è vietato l'uso dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi d'acqua.

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

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

ART. 83 – DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Qualora sussistano i requisiti di legge, il responsabile del servizio può ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici e adeguata illuminazione notturna, ecc.

Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, nè procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà anche esigere in determinati casi, la esecuzione di un campione sul fabbricato.

E' vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada, fatta eccezione per i pluviali.

E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna ed anche incassate nei muri prospicienti la pubblica via. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno 3 cm., nella quale possa circolare l'aria.

ART. 84 – OMOGENEITA' DEI FRONTI DEI FABBRICATI E OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Quando un edificio esistente in qualsiasi punto del territorio comunale venga suddiviso in due o più proprietari, nei rapporti dell'edilizia si continuerà a considerarlo come un solo stabile indiviso; sarà possibile accordare il Permesso di Costruire alle sole modifiche o interventi esterni che si estendano a tutto il fronte e ne conservino l'omogeneità, sarà invece negata a quelle che abbiano per risultato di rendere manifesto il frazionamento dello stabile.

Sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà essere ammessa la deroga a tale prescrizione, quando non ne derivino alterazioni alle caratteristiche urbane o ambientali.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

ART. 85 - INTONACO E COLORITURA DELLE PARTI

Tutti i muri di fabbrica, quando siano visibili dalle vie pubbliche, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà ed incuria, il Responsabile del servizio ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore storico e/o architettonico e situati in strade o località di valore ambientale.

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà prescrivere speciali accorgimenti nelle opere di rifinitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.

Sarà inoltre attribuita la facoltà di prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per la copertura, quando ciò non sia previsto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sia giustificato da motivi di carattere ambientale.

ART. 86 – ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

86.1 – Elementi aggettanti

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

a).Lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5.

b).Gli aggetti e le sporgenze quali cornici, bancali, serrande a rotolo, cancelli, vetrine, ecc., fino all'altezza di 2,50 m dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza.

c).Le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2,50 misurata dal piano del marciapiede, o di m 5,00 sul piano stradale (sono fatti salvi gli infissi scorrevoli).

d).Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il responsabile del servizio può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

86.2 - Tende sporgenti sullo spazio pubblico

Le tende aggettanti poste al piano terreno sono di regola vietate nelle strade prive di marciapiedi.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto della tenda dovrà essere inferiore di almeno 40 cm. rispetto alla larghezza del marciapiede stesso.

Le tende, loro appendici e loro meccanismi non possono essere posti ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20, salvo casi speciali in cui una minore distanza non nuoccia al decoro della località o al libero transito.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e dell'aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione all'installazione di tende verticali nel vano delle arcate degli intercolonnati dei portici.

In questo caso le tende debbono avere uguale forma, colore e decorazione ed avere dei meccanismi per l'innalzamento o l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Responsabile del servizio.

ART. 87 – PORTICI E MARCIAPIEDI PRIVATI

I proprietari dei percorsi pedonali di tratti privati ad uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.

A tale fine i proprietari hanno l'obbligo di presentare un progetto di massima con l'indicazione dei materiali e degli accorgimenti idonei ad eliminare le barriere architettoniche.

ART. 88 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI

E' fatto obbligo ai privati che intendono costruirsi o aprire al pubblico transito strade e passaggi, coperti o scoperti, di richiedere la preventiva autorizzazione.

Sarà possibile concedere tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi sono definite anche le caratteristiche dell'opera quali larghezza, tipo di pavimentazione, eventuale alberatura, parcheggi, illuminazione, fognature, ecc.

E' vietato ricoprire di asfalto o sostituire con altri materiali le sedi stradali e i percorsi lastricati e acciottolati.

ART. 89 – INGRESSI CARRABILI

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici può essere consentita la costruzione di ingressi carrabili, con prescrizione di pavimentazioni speciali. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. La costruzione degli accessi carrabili è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre sarà soggetta all'applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

I proprietari debbono sistemare le soglie dei loro accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada pubblica e che il piano dei marciapiedi esistenti e da eseguire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

ART. 90 – SOVRASTRUTTURE E IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici quali: torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, altane, antenne radio e televisive, ecc. devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici in caso di manutenzione straordinaria estesa all'intero edificio, di rifacimento della copertura, le antenne radio, televisive e satellitari devono essere centralizzate, comprese le antenne paraboliche satellitari.

I climatizzatori (limitatamente agli edifici classificati A, B,) non possono essere installati sui fronti principali né con mensole né mediante tasselli, e neppure stabilmente sui davanzali delle finestre e sui balconi. Vanno ricercate quindi soluzioni con climatizzatori posti all'interno degli ambienti con presa d'aria inserita o fra le ante delle aperture o attraverso il vetro. Nel caso di sottotetti i climatizzatori con macchina esterna possono essere ubicati in punti non evidenti del coperto ed adeguatamente mimetizzati anche nel colore.

I sistemi antifurto con elementi di allarme acustico e luminoso esterno non possono essere collocati sulle facciate principali né nei sottoportici. Vanno collocati sui fronti secondari quando esistono, o all'interno dell'edificio su corti, cortili e chiostri o sopra i tetti in prossimità dei comignoli, camini, ecc. Per i negozi sottoportico tali elementi vanno collocati nell'ambito o nell'intorno dell'incorniciatura della vetrina esterna.

Per quanto riguarda le parabole satellitari, devono essere di colore rosso coppo; la loro collocazione non può avvenire sui colmi verso i fronti principali, né sui corpi edilizi emergenti di altane e torri e tanto meno sulle falde e sui colmi delle stesse. Vanno invece collocate su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche dall'alto

ART. 91 – ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI

Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto d'illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo un progetto da approvarsi dal Comune.

Il Sindaco, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

ART. 92 – ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine,

scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici; è prescritta inoltre la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

ART. 93 – ALLINEAMENTI

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano e sentita la Commissione Edilizia, potranno essere consentiti o imposti allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico o urbanistiche in genere.

ART. 94 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI EDIFICI POSTI NELLA ZONA OMOGENEE “TESSUTO DI VECCHIO IMPIANTO” E AGLI EDIFICI CLASSIFICATI A, e B, NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, agli uffici pubblici e privati, dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza delle attività stesse. È cioè vietata l'applicazione d'insegne di qualsiasi tipo direttamente sulle murature (salvo casi eccezionali e motivati).

Per gli esercizi esistenti l'adeguamento si rende obbligatorio in caso di ristrutturazione complessiva o in caso di manutenzione dell'insegna stessa.

Le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenze degli edifici dovranno essere realizzate con materiali normalmente in uso nella tradizione locale.

ART. 95 – SERRAMENTI E FINESTRE

Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza. In tal caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita autorizzazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada.

Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Per gli inferriati e bocche di lupo da realizzare su suolo pubblico, la cui concessione sarà del tutto eccezionale, saranno impartite di volta in volta delle disposizioni e caratteri esecutivi in relazione alle esigenze dei pubblici servizi e della percorribilità pubblica.

ART. 96 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente.

La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora fabbricate e per qualunque ragione non fabbricabili.

I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie e piazze sistemate o in via di sistemazione, devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e con zoccolo in pietra naturale o artificiale.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette al pubblico transito.

Le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a complessivi m. 2,40 rispetto al piano di campagna e la parte in muratura non potrà essere di altezza superiore a m 1,20 sempre rispetto al piano di campagna.

ART. 97 – APPOSIZIONE DI LAPIDI O STEMMI, INSEGNE E CARTELLI

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili salvo autorizzazione del Sindaco.

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelli anche provvisori indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinato alla autorizzazione del Sindaco.

Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le vetrinette dovranno di regola, rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico, e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione, di norma, è vietata quando trattasi di edifici di rilevanza storica o artistica o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie all'insieme ambientale.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non contrastino con l'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo, sono revocate quando le vetrinette, le insegne (semplici e luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di richiesta degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui se ne ravvisi la necessità o per contrasto con le sopra dette disposizioni.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne o simili dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, formato minimo 10x15 cm. in duplice copia, dell'edificio interessato, con viste generali e particolari oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1/20 o 1/25.

E' vietato senza l'autorizzazione, collocare cartelli ed oggetti di qualsiasi genere nel territorio comunale ed in particolare fuori dai negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di disegno e fotografia in duplice copia.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti luoghi monumentali e particolarmente sui muri e su decorazioni architettoniche di chiese e palazzi di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno anche in proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ed altri Enti, è necessaria l'autorizzazione da rilasciarsi secondo il vigente Regolamento comunale sulla pubblicità quando non sia vietato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

L'autorizzazione comunque sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a preparazione di disegni o fotografie dell'ambiente in duplice copia, che l'ambiente della località non resti in alcun modo turbato.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e paesaggistiche, l'autorizzazione può essere subordinata al parere della Commissione Edilizia.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefissato.

Al Sindaco è riservata la facoltà di autorizzare, previo avviso agli interessati, sui fronti dei fabbricati e delle costruzioni anche private, prospettanti le vie pubbliche:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;

b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;

c) le piastrine e i capisaldi per l'indicazione altimetrica e di tracciamento;

d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e le lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

98.1 - Numero civico

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

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

Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati dal Comune.

In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'Ufficio Toponomastica.

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

98.2 - Targhe collocate sui fabbricati

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

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

TITOLO III DEFINIZIONI – GLOSSARIO

PARTE I TIPI D'INTERVENTO

ART. 99 – MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Detti interventi non dovranno comunque comportare modifiche delle destinazioni d'uso o alterazioni delle caratteristiche esistenti e degli elementi architettonici-ambientali e decorativi degli edifici.

L'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel comune.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione ordinaria:

a) opere interne:

messa in opera, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiature, intonaci, pavimenti, rivestimenti, apparecchi sanitari, controsoffitti, infissi e serramenti);

b) opere esterne:

1) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;

2) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne (tinteggiature, intonaci, rivestimenti, cancelli, inferriate, infissi e serramenti, manto di copertura, canali di gronda e pluviali, parapetti e ringhiere, elementi decorativi), sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture oppure siano finalizzate al ripristino di quelle originarie, tipiche dei luoghi o dell'epoca di costruzione del manufatto;

c) opere inerenti le strutture:

le opere necessarie a riparare parti non rilevanti e non consistenti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture, purché l'intervento non comporti adempimenti derivanti dall'applicazione di normative specifiche (contenimento consumi energetici, antisismica, ecc.); apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni;

d) opere inerenti gli impianti:

le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di servizio ad eccezione di opere che comportano la sostituzione/rifacimento o la modifica degli impianti di trattamento dei liquami;

e) opere inerenti le attività produttive:

le opere di manutenzione ordinaria così come definite dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

ART. 100 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per consolidare, rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e l'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Detti interventi sono volti a mantenere, nel rispetto dei caratteri storici ed artistici dei manufatti sottoposti a tutela, in efficienza gli edifici esistenti senza comportare modifica della tipologia, dei caratteri architettonici e costruttivi, dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato nonché modifica della pendenza e dei caratteri delle coperture.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare in alcun modo: alterazioni alle strutture orizzontali o verticali aventi carattere strutturale, modifica della destinazione d'uso dell'immobile anche parziale, incremento delle unità immobiliari, modifica dei volumi e delle superfici (in particolare, non è considerata modifica delle superfici quella risultante da eliminazione e/o realizzazione di tramezzature o di altre strutture interne).

Negli interventi dove è previsto l'inserimento degli impianti dovranno essere privilegiate le soluzioni condominiali e mimetiche al fine di ridurre l'impatto ambientale e visivo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole istanze, sia in connessione con qualsiasi altra istanza presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria:

a) opere interne:

- 1) opere interne alle singole unità immobiliari che modificano l'assetto distributivo senza determinare: incremento di volume, di superficie, cambio della destinazione d'uso, modifiche alle strutture orizzontali;
- 2) accorpamenti di unità immobiliari, scambio di vani e di superfici tra unità immobiliari contigue, modifiche interne a parti condominiali;

b) opere esterne:

- 1) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici (intonaci, rivestimenti, cancelli, inferriate, infissi e serramenti, manto di copertura, canali di gronda e pluviali, parapetti e ringhiere, elementi decorativi) quando modificano le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture non con finalità di ripristino delle caratteristiche originarie;
- 2) modifiche alle aperture esistenti e limitate nuove aperture finalizzate al miglioramento dei rapporti illuminanti e dell'aerazione dei locali abitati sempre che vengano conservate le caratteristiche tipologiche del manufatto;
- 3) installazione di tende aggettanti sul suolo pubblico o di uso pubblico, pensiline o tettoie a sbalzo, insegne;
- 4) interventi sui resede degli edifici esistenti per recinzioni, muri a retta, sistemazioni esterne, passi carrabili, pavimentazioni, movimenti di terra, realizzazione di piscine ed autorimesse interrate come pertinenza, pergolati, arredi ancorati al suolo;
- 5) realizzazione di scannafossi, vespai, intercapedini finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli edifici;

c) opere inerenti le strutture:

- 1) opere necessarie a riparare, sostituire e consolidare parti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture quando l'intervento è tale da comportare l'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica, a quella per il contenimento del consumo energetico, al superamento delle barriere architettoniche, all'abbattimento del rumore, o quando le opere sono espressamente finalizzate al rispetto delle suddette normative specifiche;

d) opere inerenti gli impianti:

1) opere necessarie per inserire negli edifici esistenti nuovi impianti tecnologici (compreso canne fumarie, antenne televisive, caldaie a gas, condizionatori d'aria, centraline per forniture reti) o a modificare l'impianto di smaltimento reflui esistente oltre a quanto descritto per gli interventi di manutenzione ordinaria;

2) opere necessarie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici o pertinenziali;

e) opere inerenti le attività produttive:

1) opere e modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed in genere quelle che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività produttive esistenti e la salubrità delle costruzioni che le ospitano senza aumento delle superfici e quando non sono da classificare a manutenzione ordinaria.

ART. 101 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a mantenere l'organismo edilizio di valore storico-architettonico ed ambientale e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e con esso in contrasto.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, pur nell'ambito di opere di adeguamento funzionale, modifica della destinazione d'uso ed incremento delle unità immobiliari compatibili, sono fondamentalmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edificio e del suo contesto ambientale; essi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, artistici, nonché di altri caratteri di interesse storico-architettonico ed ambientale, adottando le tecniche più appropriate del restauro che dovranno essere espressamente documentate nel progetto.

Gli interventi di adeguamento igienico funzionali non potranno comportare alcun incremento di superficie e volume.

Le proposte progettuali di Restauro e Risanamento Conservativo dovranno essere supportate da un'analisi storico-critico-stilistica con i contenuti di cui al presente Regolamento.

Fatte salve le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico, sono considerati tra l'altro, come restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi eseguiti con le tecniche appropriate del restauro e finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'organismo edilizio di valore storico-architettonico e/o ambientale e del suo contesto:

- a) insieme di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
- c) ricostruzione o recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) conservazione o ripristino dell'impianto architettonico, distributivo od organizzativo storicizzato;
- e) consolidamento e risanamento (comprese opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità, ecc.) degli elementi strutturali originali con eventuali sostituzioni di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- f) ripristino degli elementi architettonici od edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- g) ripristino degli elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.);

- h) eliminazione di elementi, documentandone opportunamente la totale assenza di valore storico-documentario, non congrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);
- i) conservazione e ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza e dell'arredo urbano;

ART. 102 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio di recente costruzione devono contenere espressamente le valutazioni di miglioramento funzionale dell'abitare, di miglioramento della qualità architettonica, di ottimizzazione dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano ove ricade, di contenimento dei consumi energetici e di superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici classificati "edifici di valore storico architettonico" nel Regolamento Urbanistico, nonché gli edifici ricadenti nelle zone "tessuto urbano di vecchio impianto" di recente costruzione, devono contenere espressamente le valutazioni sulle caratteristiche peculiari dell'edificio e delle sue pertinenze (tipologia, caratteristiche costruttive, materiali, finiture, elementi di arredo, essenze arboree, ecc.) che hanno valore documentale e che in tal senso sono tutelati e valorizzati nel progetto di ristrutturazione edilizia.

Sono, tra l'altro, considerati interventi di ristrutturazione edilizia purché siano realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, e del Regolamento Urbanistico

- a) interventi che comportano l'incremento delle unità immobiliari (intendendo per unità immobiliare la definizione di spazi edilizi alienabili separatamente e che non siano pertinenze dell'unità principale);
- b) interventi associati alla modifica della destinazione d'uso dell'immobile anche parziale;
- c) interventi volti al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite aperture di finestre su fronti esterni.
- d) rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari anche in deroga ai parametri urbanistici; tale sopraelevazione potrà ottenersi fino al raggiungimento dell'altezza del vano abitabile, con un massimo rialzamento di ml. 0,80 in gronda senza operare alcuna variazione di quota del solaio dell'ultimo piano;
- e) interventi che prevedono l'incremento della superficie senza comportare l'incremento di volume, quando questo non sia altrimenti classificato (es.: quando non si tratta di ampliamento);
- f) interventi che prevedono l'incremento di volume senza comportare l'incremento della superficie, quando questo non sia altrimenti classificato (es.: quando non si tratta di ampliamento);
- g) interventi che prevedono demolizione e ricostruzione dei solai anche relativamente al solaio di un solo vano;
- h) interventi di ricostruzione a seguito di un recente crollo;
- i) interventi di parziale demolizione e ricostruzione;
- m) interventi di fedele ricostruzione in conformità a quanto disposto dal presente Regolamento;
- n) riorganizzazione dei volumi accessori nel lotto di pertinenza, secondo un progetto complessivo approvato dalla commissione edilizia, purché le superfici accessorie dopo l'intervento non superino quelle esistenti e comunque fino ad un massimo di mq. 30 di superficie coperta complessiva.
- o) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici.

ART. 103 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale, comunque dello stato dei luoghi preesistente.

Fatte salve le disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico, sono tra l'altro considerati interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

- Opere che eccedono i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia e che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, nel rispetto dei parametri indicati dal vigente Regolamento Urbanistico.

- Opere complesse volte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 104 – CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari quando la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso, definita dal Regolamento Urbanistico, è associata ad opere edilizie.

Il cambio della destinazione d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia, quando l'intervento non è da classificare a come restauro.

Le variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere devono essere, conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti per la nuova destinazione.

Gli spazi pubblici degli standard urbanistici devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo; in caso contrario, è necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso, per cui necessita la realizzazione di opere e quindi l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire.

Prima della variazione di destinazione d'uso senza opere, deve essere inviata apposita Dichiarazione d'Inizio Attività al Comune, specificando sia la vecchia che la nuova destinazione d'uso, anche ai fini dell'eventuale conguaglio del contributo del Permesso di Costruire previsto dall'art. 10, ultimo comma, della L. 10/77.

Gli immobili devono possedere idonei requisiti edilizi ed igienico-sanitari per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.

ART. 105 – RICOSTRUZIONE

Ferme restando le distanze esistenti dai confini e dai fabbricati, si definiscono interventi di ricostruzione quelli volti alla totale demolizione del fabbricato ed alla sua ricostruzione nella posizione originaria e nei limiti della sagoma, senza aumento di superficie coperta e di volume, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate dal tecnico abilitato non consentano interventi compresi nelle altre categorie d'intervento.

È consentita la variazione della destinazione d'uso conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, la variazione di prospetto, la riduzione dimensionale e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Gli interventi di ricostruzione come descritti nei commi precedenti sono classificati, ai fini del presente Regolamento, ristrutturazione edilizia .

ART. 106 – EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale purché non in contrasto con i vincoli assoluti di inedificabilità e con le previsioni del Regolamento Urbanistico.

Qualora la richiesta del Permesso di Costruire preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro dieci anni dall'evento che ha determinato il crollo, si procede per intervento edilizio diretto; decorso tale termine, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero.

ART. 107 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono gli interventi autonomi volti a rimuovere in tutto od in parte manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sono soggette ai criteri ed alle procedure previste per tali interventi, tuttavia nel caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione.

Non è consentita la demolizione degli immobili o parti di essi sottoposti a tutela in base alle norme vigenti.

Prima della demolizione o rimozione di materiali da costruzione contenenti fibre di amianto, dovrà essere predisposto un piano di lavoro finalizzato alla tutela dei lavoratori addetti alla demolizione stessa ed alla salvaguardia dell'ambiente di vita e comunque sottoporre all'esame dei competenti uffici dell'ASL.

Le demolizioni dovranno prevedere:

- a) le eventuali opere di chiusura delle canalizzazioni esistenti di qualsiasi tipo e particolarmente della rete fognaria;
- b) la sistemazione e la recinzione del terreno che non abbia una utilizzazione immediata;
- c) la protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente.

ART. 108 – AMPLIAMENTI E SOPRELEVAZIONI

Si definiscono ampliamenti gli interventi volti a realizzare, in aggiunta ai fabbricati esistenti, nuovi organismi edilizi strutturalmente e/o distributivamente non autonomi (vani abitabili, vani accessori, terrazze, ecc.).

Sono considerati ampliamenti gli interventi che comportano la sopraelevazione, anche parziale, dei fabbricati esistenti.

Tali interventi non devono in alcun modo compromettere la stabilità dei fabbricati e devono costituire un inserimento architettonicamente armonico in relazione ai fabbricati a cui vengono aggiunti, rispettando le specifiche peculiarità urbane.

ART. 109 – NUOVA EDIFICAZIONE

Si definiscono nuove edificazioni gli interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati, oltre a quanto definito per la ristrutturazione edilizia , ampliamenti e sopraelevazioni.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, devono essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono, di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale di costruire una nuova identità urbana.

Tra l'altro sono considerati interventi di nuova costruzione:

- a) gli interventi di nuova urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- c) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, indipendentemente dalla tecnica costruttiva impiegata, dalla natura dei materiali adoperati, dalla rimovibilità delle parti che la compongono, dall'infissione al suolo (roulottes, campers, case mobili, chioschi, box, ecc.), che siano utilizzate come abitazione, ambiente di lavoro, oppure come deposito, magazzino e simile, e siano dirette a soddisfare esigenze durature nel tempo.

ART. 110 – OPERE A CARATTERE TEMPORANEO O STAGIONALE

Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per la loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti e limitate nel tempo.

Le opere a carattere temporaneo riguardano quelle a servizio di pubblici esercizi, di manifestazioni, di impianti sportivi, ecc. e devono essere facilmente asportabili.

Dette opere saranno autorizzate per un periodo non superiore a mesi sei continuativi eccezion fatta per le costruzioni funzionali ai lavori di cantiere la cui autorizzazione amministrativa è subordinata al solo possesso di un Permesso di Costruire o denuncia di inizio dell'attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

L'autorizzazione di opere a carattere temporaneo per tempi superiori e/o funzionali a particolari attività temporanee sarà preceduta da delibera della giunta comunale.

Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni che abbiano una durata inferiore a giorni 10 non sono soggette ad autorizzazione ma a semplice comunicazione con indicazione del termine di inizio e fine della manifestazione.

La realizzazione dei manufatti a carattere temporaneo ad uso privato è ammessa, esclusivamente, ove previsto dal Regolamento Urbanistico e con le modalità ivi prescritte, previa comunicazione al Sindaco nella quale l'interessato dichiara:

- a) la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione ed il mantenimento del manufatto, comunque non superiore a un anno;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Le opere temporanee ma a carattere stagionale che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinate a rinnovarsi sempre con le stesse modalità possono essere autorizzate per i tempi e per i cicli strettamente necessari allo svolgimento delle funzioni a cui sono connesse.

Le opere che interessano le aree pubbliche sono soggette alle norme regolamentari di occupazione di suolo pubblico ed al rilascio di nulla osta da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale.

Per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata delle opere di cui trattasi anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione.

ART. 111 – DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie e/o volume, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e di quelle in materia di igiene e di decoro generale.

Non rientrano nella presente definizione le discariche disciplinate dalla specifica normativa (deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

ART. 112 – SCAVI, RINTERRI

Si definiscono scavi e rinterri, quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le normali operazioni connesse alla conduzione agricola, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi.

ART. 113 – SISTEMAZIONI ESTERNE ED ARREDO AREE DI PERTINENZA

Sono considerati interventi di sistemazioni esterne e di arredo delle aree di pertinenza quelli volti a definire l'assetto fisico e le utilizzazioni delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni, anche mediante l'esecuzione delle opere per localizzarvi manufatti che non siano considerati come volumi e/o superfici ai sensi del presente Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico, quali vasche e piscine private scoperte, arredi da giardino, barbecue, cuce per cani, pergolati, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, ecc.

ART. 114 – ARREDO URBANO

Sono considerati interventi di arredo urbano quelli eseguiti nelle aree pubbliche o nelle aree ricomprese nei P.A., in riferimento alle strade, ai percorsi pedonali e ciclabili, ai parcheggi e alle aree verdi e nelle aree private di interesse pubblico, per localizzarvi manufatti particolari quali: chioschi, gazebi, fontane, statue, panchine, tavoli, illuminazioni particolari, dissuasori di sosta, parapedonali, elementi pubblicitari, orologi, parchimetri, pensiline per fermata bus, fioriere, pavimentazioni, recinzioni, cestini, porta-biciclette, cabine telefoniche, nonché messa a dimora di alberature e siepi.

ART. 115 – INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI

Oltre agli interventi da eseguire con ordinanza per la tutela della pubblica incolumità, possono essere eseguiti, senza preventivo atto autorizzativo, gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo.

A tal fine deve essere presentata immediatamente una comunicazione al Comune corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo.

Entro i quindici giorni successivi alla comunicazione dovrà essere presentata idonea pratica edilizia per i lavori oggetto della comunicazione.

Nel caso di edifici sottoposti alla tutela dalle norme statali, regionali e comunali l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione totale o parziale dell'edificio ed il

proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

PARTE II PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

ART. 116 – SUPERFICI

116.1. - Superficie Territoriale (ST):

Per superficie territoriale (ST), sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (UT), s'intende quella comprendente la superficie fondiaria (SF), le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali altre aree di rispetto e/o d'interesse ambientale comprese nelle zone formalmente perimetrate nel Regolamento Urbanistico.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste interne all'area., nonché al lordo delle eventuali aree di rispetto e/o di interesse ambientale.

116.2. - Superficie destinata ai Servizi ed alle Attrezzature Pubbliche (SP):

E' la superficie delle aree destinate alla viabilità, al verde, al parcheggio e in genere ai servizi ed alle attrezzature pubbliche.

116.3. - Superficie Fondiaria (SF):

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle superfici destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche (SP) ed utilizzabile ai fini edificatori, da attuare direttamente o previ interventi urbanistici preventivi unitari.

116.4. - Superficie Utile Lorda (SUL):

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, vani ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne, ecc.).

Non costituiscono SUL:

- a) murature perimetrali esterne per la parte eccedente cm. 30 dello spessore;
- b) parapetti;
- c) scale di sicurezza;
- d) scale esterne a servizio del primo piano;
- e) pensiline a sbalzo con sporgenza fino a ml. 3,00;
- f) pensiline e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- g) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- h) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- i) portici, gallerie, pilotis ,tettoie e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- j) bussole di entrata con superficie non superiore a mq. 10,00;
- k) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- l) locali per i volumi tecnici;
- m) cavedi, chiostrine e simili;
- n) soppalchi , sottotetti con altezza media non superiore a ml. 2,00;

- o) palchi morti ed in genere le superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi;
- p) piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,20 dalla quota di riferimento in basso così come definito dal presente Regolamento per la determinazione dell'altezza massima del fabbricato (HM);
- q) primo piano completamente interrato purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta;
- r) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato purché completamente interrati e di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 ;
- s) autorimesse fuori terra, purché non eccedenti la superficie coperta esistente o quella ammessa dal rapporto di copertura (RC) e purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla L. 122/89;
- t) interventi relativi all'attività produttive, così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".
- u) I locali accessori o di servizio di cui all'art. 54.1 del presente R.E. degli edifici realizzati ai sensi degli artt. 49 e 53 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico fino al 15 % della SUL dell'edificio stesso.

116.5. - Superficie Coperta (SC):

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche, salvo diverse disposizioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G. e di piani preventivi urbanistici.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) aggetti di coperture e gli oggetti ornamentali;
- b) scale di sicurezza;
- c) scale esterne a servizio del primo piano;
- d) pensiline con sporgenza fino a ml. 3,00;
- e) pensiline e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- f) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- g) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- h) locali per i volumi tecnici;
- i) interventi relativi all'attività produttive così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".
- l) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto (lettera "r" art. 116.4) che non costituiscono SUL.

116.6. - Superficie Utile Complessiva (SUC):

La superficie utile complessiva (SUC) è assunta come riferimento nella determinazione degli oneri per il costo di costruzione ed è costituita dalla somma della superficie utile (SU) e dal 60% della superficie accessoria (SA) così come di seguito specificate ($SUC = SU + 60\% SA$).

Nel conteggio della SUC si considerano computabili solo le superfici relative a spazi aventi altezza netta superiore a ml. 1,50.

Sono escluse dal computo della SUC:
tutti quegli elementi che non costituiscono SUL.

Negli interventi di manutenzione straordinaria le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o realizzazione di strutture o tramezzature interne (superfici occupate dallo spessore di muri o di altre strutture) non sono considerate modifiche della SUC.

116.7 Superficie utile (SU):

Si definisce superficie utile (SU) la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra di un organismo edilizio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed al netto delle SA.

La SU comprende in generale le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che vi si svolgono (lavorare, abitare, ecc.).

116.8 Superficie accessoria (SA):

Si definisce superficie accessoria (SA) quella costituita dalla somma delle superfici di pavimento dei locali destinati ad accessori e servizi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono considerate, a titolo esemplificativo, SA:

- a) cantine, vani ascensore e vani scala, soffitte e locali a stretto servizio dell'organismo edilizio. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso fatta eccezione per i pianerottoli di distribuzione che devono essere computati per ogni piano;
- b) autorimesse singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia;
- c) vani ed androni di ingresso comune e porticati, ad uso esclusivo dell'organismo edilizio;
- d) logge e balconi;
- e) le coperture piane ed i lastrici solari, praticabili.

ART. 117 – VOLUMI

117.1. - Volume del Fabbricato (VF):

1. Per volume del fabbricato (VF) misurato in metri cubi [mc], di un fabbricato esistente o di progetto, ai fini urbanistici, si intende la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale adottando il metodo dell'altezza media ponderale,
4. Non è computabile come volume il rialzamento del piano d'imposta del tetto, nel caso di ristrutturazione della copertura per l'inserimento del cordolo antisismico, con un massimo di cm. 30.
5. Nel territorio aperto, per gli interventi diretti, il volume del fabbricato è il prodotto delle superfici del fabbricato, a qualsiasi piano esse siano poste, al lordo dei muri per le relative altezze misurate tra il livello di calpestio del piano medesimo e quello del piano superiore.
Per l'ultimo piano, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.
Non costituiscono tuttavia volume :

- a) portici, tettoie e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- b) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato purché completamente interrati e di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla L. 122/89;

117.2. - Volumi Tecnici:

Sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici e devono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili.

Detti volumi non possono trovare luogo al di fuori del corpo dell'edificio, fatte salve le dimostrate esigenze di funzionalità ovvero di sicurezza derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi; in tal caso devono essere progettati in modo da raggiungere una soluzione unitaria ed armonica con il resto del fabbricato e con gli ambienti circostanti.

Nelle zone produttive i volumi tecnici necessari per l'attività non potranno comunque superare il 15 % della superficie coperta del fabbricato .

Sono considerati, a titolo esemplificativo, come volumi tecnici:

- a) cabine elettriche;
- b) locali caldaia;
- c) impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- d) impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idro-sanitarie ed i relativi locali;
- e) extracorsa dei vani ascensore e relativi locali macchine;
- f) apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- g) spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, a servizio della gestione per lo smaltimento dei rifiuti del Comune;
- h) serbatoi idrici;
- i) canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- j) vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- k) abbaini necessari per l'accesso al tetto aventi larghezza non superiore al ml. 1,20;
- l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

ART. 118 – ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (HM)

E' l'altezza misurata tra le seguenti quote di riferimento:

- a) in alto: la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta del tavolato nel caso di strutture composte quali quella in legno o assimilabili oppure il piano di imposta degli elementi di copertura nel caso di strutture prefabbricate);
- b) in basso: la quota di marciapiede esistente (nelle aree già urbanizzate) oppure la quota del terreno naturale originario di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi); qualora sia prevista la modifica dell'originario piano naturale di campagna la quota di riferimento sarà costituita da quella risultante più bassa tra il terreno a sistemazione avvenuta ed il piano di campagna originario.

Il riferimento in alto, dovrà essere comunque contenuto entro la superficie parallela al piano dei riferimenti alla base come precedentemente indicato; tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o a sezioni di diversa altezza.

La pendenza delle falde del tetto non potrà essere superiore al 35 %, compresi in detto piano ideale inclinato eventuali abbaini e finestre a mansarda, che non potranno comunque avere uno sviluppo superiore ad 1/3 della lunghezza del prospetto corrispondente.

Nel caso di aree urbanistiche poste in depressione rispetto alle infrastrutture o alle aree circostanti, l'altezza va calcolata rispetto alla nuova quota del riempimento qualora lo stesso non superi lo spessore di ml; 1,00. Per gli interventi non diretti, la commissione edilizia in sede di esame dei piani attuativi, potrà stabilire quote maggiori di rialzamento purché non in contrasto con i caratteri dell'ambiente urbano e naturale.

Ai fini della valutazione dell'altezza massima non sono conteggiati:

- a) i parapetti su coperture piane (praticabili o no) di altezza non superiore a ml. 1,50;
- b) i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti o dalle Autorità competenti;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparecchi tecnologici;
- 3) la parte di fronte al di sotto del piano naturale di campagna, resa visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso al piano seminterrato/interrato.
- 4) Il rialzamento, massimo di cm. 30, del piano d'imposta del tetto nel caso di ristrutturazione della copertura.
- 5) I corpi di fabbricato, in zona omogenea D, che non superano di oltre ml. 3,50 l'altezza massima di zona, limitatamente ad una superficie massima del 15% della superficie coperta del lotto e che non ecceda la potenzialità massima volumetrica consentita. La potenzialità sarà calcolata moltiplicando la superficie massima copribile per l'altezza di zona;
- 6) I sottotetti (lettera "n" art. 116.4) e i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto (lettera "r" art. 116.4) che non costituiscono SUL. I sottotetti non dovranno comunque avere uno sviluppo superiore al 50 % del relativo fronte.

ART. 119 – INDICI E RAPPORTI

119.1. - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF):

E' il rapporto SUL/SF fra la superficie utile lorda (SUL) costruibile e la superficie fondiaria (SF), entrambe espresse in metri quadrati.

119.2. - Indice di Edificabilità Fondiaria (EF):

E' il rapporto VF /SF fra il Volume del fabbricato (VF) costruibile e la superficie fondiaria (SF), la prima espressa in metri cubi, la seconda espressa in metri quadrati.

119.3. - Rapporto di Copertura (RC):

E' il rapporto SC/SF fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF), entrambe espresse in metri quadrati.

ART. 120 – DISTANZE

120.1. - Distanza tra fabbricati:

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato e quella prospiciente, esclusi, gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

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

È ammessa, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo i seguenti criteri:

a) per i nuovi edifici (intendendosi per questi gli immobili di nuova edificazione o quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti (anche non finestrate) di edifici antistanti e ml. 6 tra pareti non finestrate.

b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo previsto dalla precedente lettera a), quando superiori.

c) nelle aree libere circostanti i fabbricati è ammessa la costruzione di autorimesse o vani accessori, purché costituiscano un inserimento architettonicamente armonico in relazione agli edifici esistenti, rispettando le specifiche peculiarità urbane e la contemporaneità dei seguenti requisiti:

1) abbiano un'altezza di gronda non superiore a ml. 2,50;

2) si trovino ad una distanza di almeno ml. 5,00 dai fabbricati circostanti, quando l'altezza di gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali di abitazione più bassi prospicienti l'autorimessa o il vano; nel caso in cui la gronda dell'autorimessa o del vano superi l'altezza di detto davanzale, la distanza di ml. 5,00 sarà aumentata del supero di altezza oltre il davanzale. L'autorimessa o il vano accessorio con le suddette caratteristiche potrà essere eretta sul confine senza impedire al vicino di fabbricare a distanza di ml. 5 dal confine stesso, salva sempre l'osservanza delle distanze regolamentari degli altri fabbricati, e potrà essere eretta sul confine anche se il vicino abbia già costruito a distanza di ml. 5 dal confine stesso.

120.2. - Distanza minima dai confini:

Per distanza minima dai confini, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà prospiciente, esclusi, gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5; detta distanza minima è riferita ai soli confini tra due proprietà private e contigue, non rilevando, a tal fine, eventuali diverse delimitazioni (limiti di zone territoriali omogenee e simili), le strade od altri spazi pubblici o di uso pubblico.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano ai volumi completamente interrati, purché i medesimi non fuoriescano rispetto alla quota del terreno anche a sistemazione avvenuta.

Fermo restando quanto disposto dal presente Regolamento per distanza tra fabbricati relativamente alle autorimesse ed ai vani accessori, è consentita, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la realizzazione dei fabbricati sul confine nei seguenti casi:

a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà con appoggio al muro reso comune o con l'edificazione in aderenza al medesimo;

b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione).

120.3. - Distanza dalle strade:

Per distanza dalle strade, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada,

esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

In assenza di specifiche prescrizioni del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, tale distanza minima deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

ART. 121 – DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso si intende la destinazione d'uso di ciascuna unità funzionale ammessa dal Regolamento Urbanistico all'interno di un edificio.

Le destinazioni d'uso, in applicazione della L.R. 39/94 e del vigente Regolamento Urbanistici, sono così individuate:

- a) residenziale
- b) industriale, artigianale e commercio all'ingrosso
- c) commerciale suddiviso, in base al D.L.31/3/98 n. 114:
 - esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a mq.150) ed esercizi pubblici
 - medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a quella di vicinato e fino a mq. 1500)
 - grandi superfici di vendita (con superficie oltre 1500 mq.)
 - centro commerciale
- d) turistico -ricettive
- e) direzionali
- f) pubbliche o di interesse pubblico
- g) agricola ed attività ad essa connesse
- h) a parcheggio
- i) verde privato

Ai fini del giudizio di compatibilità con la destinazione ammessa le attività artigianali al servizio della residenza (lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolai, piccole riparazioni, ecc.), sono assimilate alle attività commerciali.

Risultano compatibili con la prevalente destinazione residenziale quelle attività che non comportano inconvenienti per il volume di traffico e producano emissioni acustiche ed atmosferiche conformi ai limiti fissati dalla normativa vigente e purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico e privato.

ART. 122 – TIPOLOGIE EDILIZIE - DEFINIZIONI

- Per tipologia "monofamiliare" s'intende prevalentemente un edificio con una sola unità abitativa.L'edificio può comprendere anche un'altra unità abitativa subordinata a quella principale.
- Per tipologia "bifamiliare" s'intende prevalentemente un edificio con due unità abitative. L'edificio può comprendere anche un'altra unità abitativa subordinata a quella principale.
- Per tipologia "a schiera" s'intende un edificio con unità abitative disposte generalmente su due livelli. Le unità abitative sono poste una accanto all'altra con ingresso indipendente e resede privato.

- Per tipologia "in linea" s'intende un edificio con unità abitative distribuite da dei corpi scala comuni.

ART. 123 – SAGOMA DELL'EDIFICIO

Sagoma di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione, delle facce esterne, dei piani delle pareti esterne (da intendersi quegli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque SUL) con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza, ecc.) e con il piano o piani di campagna.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- b) le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- c) tutti quegli elementi che non costituiscono SC.

La Commissione Edilizia determina i casi in cui può ritenersi ininfluenza, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione tra coperture piane e quelle inclinate.

PARTE III PARTI COSTITUENTI L'ORGANISMO EDILIZIO

ART. 124 – DEFINIZIONI GENERALI

124.1 – Organismo Edilizio:

L'organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una unità immobiliare o con più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.

124.2 - Unità immobiliare e vani edilizi:

Si definisce "unità immobiliare" l'insieme degli spazi edilizi vendibili autonomamente e che non siano pertinenze dell'unità principale.

L'unità immobiliare costituisce la più elementare aggregazione di vani edilizi; solitamente coincide con la partizione catastale; ha caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale in relazione alle funzioni d'uso fondamentali.

All'interno dell'unità immobiliare si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.

I "vani edilizi" sono elementi che si identificano con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente, una o più attività umane. Essi sono così classificati:

- ambienti con permanenza delle persone (soggiorno, attività lavorative)
- bagni e assimilabili
- cucine
- depositi e altri vani edilizi con presenza saltuaria di persone
- percorsi, accessi e collegamenti

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi, come le strutture, i tamponamenti e gli impianti.

124.3 – Elementi costitutivi dell'organismo edilizio:

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi nel loro complesso, come le strutture, i tamponamenti e gli impianti.

124.4 - Prospetti:

Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

ART. 125 – ELEMENTI DELL'EDIFICIO**125.1. - Balcone:**

Si definisce balcone la struttura orizzontale aggettante (sorretta da mensola o a sbalzo dalla facciata) aperta su tre lati e delimitato da elementi di protezione contro la caduta (ringhiera, parapetto, ecc.).

Lo sbalzo deve essere di modesta entità e non deve superare una profondità utile di ml. 1,50, fatte salve particolari soluzioni architettoniche per le quali sarà la Commissione Edilizia, in riferimento alla distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade, a stabilire la misura dell'aggetto.

125.2. - Terrazza:

Si definisce terrazza la superficie piana praticabile posta a copertura di ambienti sottostanti di un edificio e protetta con elementi contro la caduta (ringhiera, parapetto, ecc.).

125.3. - Ballatoio:

Si definisce ballatoio la struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di intere unità immobiliari.

Per la realizzazione di nuovi ballatoi, sia nel caso di nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sarà la Commissione Edilizia, in riferimento alla distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade, a stabilire la misura dell'aggetto del ballatoio qualora la profondità utile superi ml.1,50.

125.4. - Loggia, loggiato, portico e porticato:

Si definisce come loggia lo spazio coperto prospettante direttamente all'esterno che sia delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, ed il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia uguale od inferiore a uno;
- b) almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- c) almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Ai fini del presente Regolamento, il portico, loggiato e porticato sono assimilabili alla loggia.

ART. 126 – PERTINENZE ED ELEMENTI DI ARREDO**126.1. - Pensilina e tettoia a sbalzo:**

Si definisce pensilina la struttura aggettante (sorretta da mensola o a sbalzo), con la funzione di copertura di uno spazio aperto o di protezione delle aperture di un fabbricato.

Sono considerate pensiline anche:

- a) le strutture isolate poggianti su colonne per riparare dalla pioggia persone o cose (pensiline di accesso ai giardini privati, pensiline per carico-scarico merci, ecc.);
- b) pensiline di fermata di mezzi pubblici costituite da strutture leggere.

Fatte salve le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico sugli edifici classificati A, B, C, sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità dell'intervento con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio.

Ai fini del presente Regolamento, la tettoia a sbalzo è assimilabile alla pensilina.

126.2. - Tettoia:

Si definisce tettoia la struttura poggiante su pilastri, completamente aperta su tutti i lati, con la funzione di copertura di uno spazio aperto.

126.3.- Gazebo:

Si definisce gazebo un manufatto, con la funzione di copertura di uno spazio aperto, costituito da struttura verticale astiforme non saldamente infissa al suolo, completamente aperto su tutti i lati e realizzato con materiali leggeri e facilmente rimovibili.

126.4. - Pergolato o pergola:

Si definisce pergolato o pergola una struttura, completamente aperta, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

TITOLO IV – DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI

PARTE I – DIRITTI D'INFORMAZIONE

ART.127 – DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) del Permesso di Costruire, della denuncia d'inizio dell'attività e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti del Permesso di Costruire e della denuncia d'inizio dell'attività, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi al di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

In ogni altro caso gli atti del Permesso di Costruire e della denuncia d'inizio dell'attività saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca.

ART.128 – DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO.

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'esibizione ed il rilascio in copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Regolamento qualora siano richiesti con la esplicazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente art. 127.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione - da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato - dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesta di cui al primo comma, qualora effettuata senza la specificazione degli elementi identificativi, saranno effettuate le necessarie ricerche e si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che il Responsabile del Servizio potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

ART.129 – DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA.

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera del consiglio comunale, così come il rilascio delle

certificazioni per l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

PARTE II

PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI, NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 130 – PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI.

Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale, purché non abbiano comportato aumento di superficie od alterazione della sagoma fondamentale e qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.

Il termine di prescrizione delle opere interne di cui allo art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni dieci.

E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, con il pagamento delle sanzioni ivi previste.

ART. 131 – NORME TRANSITORIE.

Il presente Regolamento, entra in vigore una volta divenuto esecutiva la Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione.

Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento si applicano in particolare le seguenti norme transitorie:

"Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal Consiglio Comunale, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 5 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie già rilasciate alla data di entrata in vigore del presente R.E. decadranno con la scadenza della Concessione o Autorizzazione stessa e queste non potranno essere rinnovate e/o prorogate se non conformi al presente R.E..

Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta entrate in vigore purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato".

Con riferimento all'articolo n. 11 della Legge Regionale n. 37/2000 sull'inquinamento luminoso, e sino all'entrata in vigore del P.R.P.I.L. per gli impianti di illuminazione esterne ci si atterrà a quanto prescritto all'Allegato "C" della predetta Legge Regionale.

ART. 132 – NORME DI RACCORDO

Le classificazioni riportate nel Regolamento Urbanistico, sia delle zone omogenee che dei fabbricati, al fine di applicazione delle norme edilizie-urbanistiche di varia natura, sono equiparate come segue:

- Tessuti urbani di vecchio impianto (Tv), equiparati a Zona Omogenea "A" di cui al D.M. 1444/68;
- Tessuti urbani soggetti a rischio idraulico (Ti), equiparati a Zona Omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68;
- Tessuti urbani di formazione recente (Tr), equiparati a Zona Omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68;
- Tessuti urbani da ricostruire (Tri), equiparati a Zona Omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68;
- Tessuti urbani da riconfigurare (Trc), equiparati a Zona Omogenea "C" di cui al D.M. 1444/68;
- Tessuti recenti a prevalente carattere artigianale e industriale equiparati a Zona Omogenea "D" di cui al D.M. 1444/68;
- Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale, equiparati a Zona Omogenea "C" di cui al D.M. 1444/68;
- Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale e terziario equiparati a Zona Omogenea "C" di cui al D.M. 1444/68;
- Aree di nuovo impianto a carattere artigianale-commerciale, equiparate a Zona Omogenea "D" di cui al D.M. 1444/68;
- Aree di nuovo impianto a carattere commerciale, equiparati a Zona Omogenea "C" di cui al D.M. 1444/68;
- Aree di nuovo impianto per attrezzature, equiparati a Zona Omogenea "F" di cui al D.M. 1444/68;
- Aree di nuovo impianto previste da progetti approvati e/o da Piani Attuativi vigenti, equiparati a Zona Omogenea "C" di cui al D.M. 1444/68;
- Zone E1-E2-E3-E4-E5, equiparate a Zona Omogenea "E" di cui al D.M. 1444/68;
- Zone per attrezzature scolastiche (Sb), equiparate a Zona Omogenea "F" di cui al D.M. 1444/68;
- Zone per attrezzature religiose (Ar), equiparate a Zona Omogenea "F" di cui al D.M. 1444/68 -
- Zone per attrezzature tecnologiche (At), equiparate a Zona Omogenea "F" di cui al D.M. 1444/68;
- Zone per attrezzature di livello sovracomunale (A), equiparate a Zona Omogenea "F" di cui al D.M. 1444/68;
- Zone artigianale e/o industriale (I), equiparate a Zona Omogenea "D" di cui al D.M. 1444/68;
- Zone cimiteriale (Aci), equiparate a Zona Omogenea "F" di cui al D.M. 1444/68;

- Edifici matrice, indicati come edifici classificati ai sensi dall'art. 18 nel R.E. sono equiparati agli edifici di cui al n° 1 dell'art. 7 della L.R. 59/80;
- Edifici di valore storico-architettonico, indicati come edifici classificati ai sensi dall'art. 19 nel R.E. sono equiparati agli edifici di cui al n° 2 dell'art. 7 della L.R. 59/80;

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo pretorio dal 31.03.2006 e vi rimarrà per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267.

Incisa in Val d'Arno, li 31.03.2006

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Aldo Perasole)

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10.04.2006 per la decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio (art. 134, comma 3, T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267).

Incisa in Val d'Arno, li 10.04.2006

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Aldo Perasole)
