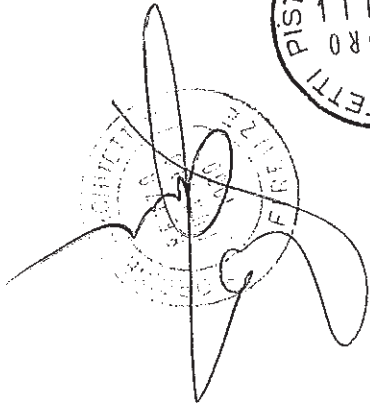
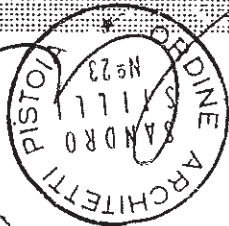


IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Trombadori Mario)



IL SINDACO
(Dott. Gino)



Redazione
Dott. Arch. Renzo Funaro
Dott. Arch. Sandro Stili

UFFICIO EDILIZIO

REGIONE TOSCANA
Approvato come da deliberazione
della Giunta Regionale
del 4 LUG 1984
N. 6592
F.TO L'ASSessore DELEGATO
(come da decreto Pres. n. 35/1.5.5)
Giunta Regionale n. 35/1.5.5
(L. 10. 8. 84)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

VARIANTI AL VIGENTE

(PISTOIA)

COMUNE DI PITEGLIO

COMUNE DI PITEGLIO REGOLAMENTO EDILIZIO

I N D I C E

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e struttura del R.E.

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base

PARTE SECONDA - DELLE COMMISSIONI EDILIZIA ED URBANISTICA.-

Art. 3 - Commissione Edilizia

Art. 4 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

Art. 5 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia

PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI

TITOLO I° - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 6 - Opere soggette a concessione

Art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione

Art. 8 - Opere soggette a comunicazione

Art. 9 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza

TITOLO II° - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 10 - Attuazione degli interventi diretti

TITOLO III° - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE.-

Art. 11 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

Art. 12 - Caratteristiche dell'atto di Concessione o autorizzazione

Art. 13 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione

Art. 14 - Titolarità della Concessione Edilizia o dell'autorizzazione

Art. 15 - Validità e decadenza della Concessione Edilizia e dell'autorizzazione

Art. 16 - Varianti al progetto

Art. 17 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

15 "

14 "

14 "

13 "

13 "

11 "

11 "

9 "

8 "

7 "

6 "

6 "

5 "

4 "

4 "

3 "

1 "

1 Ps.

TITOLO IV° - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

pg. 16	Art. 18 -	Apertura del cantiere, richiesta del pun
" 16	Art. 19 -	Organizzazione del cantiere
" 17	Art. 20 -	Occupazione e manutenzione di suolo pubblico
" 18	Art. 21 -	Visite di controllo
" 19	Art. 22 -	Inizio e ultimazione dei lavori
" 19	Art. 23 -	Collaudi
" 20	Art. 24 -	Opere soggette a dichiarazione di abitabilità o agibilità
" 20	Art. 25 -	Domanda di abitabilità e agibilità: documenti a corredo

PARTE QUARTA - NORME TECNOLOGICHE E PROGETTUALI

TITOLO I° - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

" 22	Art. 26 -	Salubrità del terreno
" 22	Art. 27 -	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza
" 22	Art. 28 -	Requisiti di carattere termico
" 24	Art. 29 -	Requisiti di carattere acustico
" 24	Art. 30 -	Requisiti illuminotecnici
" 24	Art. 31 -	Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali
" 25	Art. 32 -	Requisiti relativi alla sicurezza
" 27	Art. 33 -	Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

TITOLO II° - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

" 28	Art. 34 -	Rifornimento idrico
" 28	Art. 35 -	Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
" 28	Art. 36 -	Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
" 31	Art. 37 -	Smaltimento delle acque piovane
" 31	Art. 38 -	Impianti igienici
" 32	Art. 39 -	Impianti di aerazione
" 33	Art. 40 -	Impianti di smaltimento delle acque luride
" 33	Art. 41 -	Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
" 35	Art. 42 -	Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
" 36	Art. 43 -	Centrali termiche
" 36	Art. 44 -	Impianti elettrici
" 39	Art. 45 -	Impianti di ascensore e di montacarichi
" 39	Art. 46 -	Impianti per la captazione e l'utilizzo di fonti energetiche non tradizionali

PARTE QUINTA - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

pg. 41	Art. 47 - Superficie territoriale (ST)
" 41	Art. 48 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S.U.1.)
" 41	Art. 49 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S.U.2.)
" 41	Art. 50 - Superficie fondiaria (SF)
" 41	Art. 51 - Altezza degli edifici (H)
" 42	Art. 52 - Superficie coperta (SC)
" 44	Art. 53 - Rapporto di copertura (RC)
" 44	Art. 54 - Superficie netta abitabile (S.N.A.)
" 44	Art. 55 - Volume
" 45	Art. 56 - Volumi tecnici
" 46	Art. 57 - Indice di fabbricabilità
" 46	Art. 58 - Indice di fabbricabilità territoriale (IT)
" 46	Art. 59 - Superficie utile (SU)
" 47	Art. 60 - Incremento volumetrico (IV)
" 47	Art. 61 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
" 47	Art. 62 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)
" 47	Art. 63 - Distanza dalla strada
" 48	Art. 64 - Distanza tra i fabbricati
" 49	Art. 65 - Distanza minima dai confini
" 49	Art. 66 - Destinazione d'uso

PARTE SESTA - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

" 50	Art. 67 - Interventi soggetti a lottizzazione
" 50	Art. 68 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio
" 51	Art. 69 - Domanda di lottizzazione - Elaborati
" 52	Art. 70 - Procedure di approvazione
" 54	Art. 71 - Convenzione urbanistica
" 54	Art. 72 - Penalità per inadempienze e svincolo delle cauzioni
" 55	Art. 73 - Opere di urbanizzazione
" 55	Art. 74 - Il piano di recupero di iniziativa privata:
" 56	Art. 75 - Elementi costitutivi del Progetto di Piano
" 56	Art. 76 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste
" 61	Art. 77 - Istruttoria, pubblicazione e approvazione da produrre a corredo
" 62	Art. 78 - Deroghe
" 62	ALLEGATI

ALLEGATO "A" - ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

" 63

Art. 1 - OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in attuazione degli strumenti urbanistici e delle leggi vigenti.

Il presente Regolamento contiene:

A) Disposizioni derivanti da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.

B) Disposizioni preordinate all'ordinata attuazione degli strumenti urbanistici comunali e alla determinazione delle prassi e modalità esecutive della gestione edilizia ed urbanistica.

Art. 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE

Il presente Regolamento è redatto in conformità a quanto disposto dalle seguenti leggi:

Leggi nazionali

- R.D. 16.3.1942, n. 262 - Codice Civile, stralcio.
- L. 17.8.1942, n. 1150, Legge Urbanistica, con le integrazioni e modifiche della L. 6.8.1967, n. 765, Legge Ponte - D.L. 19.11.1968 n. 1187,
- L. 3.11.1952, n. 1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.
- L. 5.7.1966, n. 517 Modifica alla Legge 3.11.1952 n. 1902.
- DD.MM. 1, 2.4.1968 - Distanza dai nastri stradali e standards urbanistici.
- L. 1.6.1971, n. 291 - Provvedimenti per l'acce lerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incattivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27 luglio 1971.

- D.M. 5.7.1975 - Modificazione alle istruzioni ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.
- L. 28.1.1977, n. 10 - Norme per la edificabilità dei suoli.

- L. 3.1.1978, n. 1 - Accertamento delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L. 5.8.1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale.
- L. 25.3.1982, n. 94 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23.1.1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti - Testo della legge coordinato con il D.L. 23.1.1982, n. 9.
- L. 28/2/1985 n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia....

Leggi sulla casa

- L. 18.4.1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare con modificazioni ed integrazioni con L. 21.7.1965, n. 904.
- L. 29.9.1964, n. 847 - Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18.4.1962, n. 167.
- L. 22.10.1971, n. 865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla Legge 17.8.1942, n. 1150; 18.4.1962 n. 167; 29.9.1964 n. 847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Leggi regionali

- L.R. 19.2.1979, n. 10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
- L.R. 2.11.1979, n. 52 - Sub - delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R. 21.5.1980, n. 59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L.R. 6.12.1982, n. 88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
- L.R. 30.6.1984, n. 41 - Norme regionali di attuazione della L. n. 10/77.
- L.R. 31.12.1984, n. 74 - Norme urbanistiche interregionali.

Art. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, che nel presente Regolamento viene indicata con la sigla C.E., è l'organo consultivo del Sindaco per l'esame delle richieste di Autorizzazioni e Cessioni Edilizie e, in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio. La Commissione Edilizia è formata da:

- 1) Il Sindaco, o un Assessore da lui delegato, che la presiede.
- 2) L'Assessore all'Urbanistica.
- 3) L'Assessore ai Lavori Pubblici.
- 4) Un Consigliere di Maggioranza.
- 5) Un Consigliere di Minoranza.
- 6) Un medico responsabile del servizio Igiene Pubbliche del Territorio, designato dalla U.S.L. competente, o suo tecnico delegato.
- 7) Il Segretario Comunale
- 8) Il Tecnico Comunale del settore Urbanistica
- 9) Un Ingegnere
- 10) Un Architetto o Geologo
- 11) Un Geometra
- 12) Un Tecnico esperto in problemi di tutela ambientale e di gestione del territorio della Legge 1497/39.

Il Segretario della Commissione verrà designato nella prima riunione della nuova Commissione. I Componenti di cui ai punti 1, 2, 3, 6, 7 e 8 sono membri di diritto. Quelli di cui ai punti 4 e 5 sono nominati dal Consiglio Comunale con votazione a scrutinio segreto. Quelli di cui ai punti 9-10-11-12 sono nominati dal Consiglio Comunale con votazione a scrutinio segreto e scelti su terne proposte dai rispettivi ordini professionali.

Il Sindaco, acquisiti i risultati delle votazioni del Consiglio Comunale, nomina la Commissione Edilizia. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 (tre) sedute consecutive. I membri eletti durano in carica 3 (tre) anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno tre anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. 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 possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni di cui al successivo art. 7 sono rilasciate dal Sindaco sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, del funzionario medico della U.S.L. E' fatta salva, comunque, la facoltà del Sindaco o dell'Assessore delegato di sottoporre domande di autorizzazione all'esame della Commissione edilizia.

Art. 4 - ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia esprime al Sindaco un parere consultivo obbligatorio relativamente:

- 1) alle domande di concessione edilizia;
- 2) alle domande di autorizzazione eventualmente sottoposte dal Sindaco;
- 3) sulla revoca e sulle Varianti alle concessioni edilizie già concesse.

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

La Commissione esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- sulla correttezza formale, funzionale e tecnologica dell'opera progettata, sul suo inserimento nella forma urbana o nel contesto ambientale esistente, sul suo decoro architettonico;
- sui provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi.

Art. 5 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, dal Presidente.
La convocazione scritta deve pervenire ai commissari con un anticipo minimo di quattro giorni rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti con diritto al voto.
Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e, in caso di parità, prevale quello del Presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziarne l'esame né partecipare alla votazione su di essa: possono a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
Alle riunioni della Commissione edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su appositi registri dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nome degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta. Il parere espresso dalla Commissione edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL ... CON PARERE": il tutto deve essere firmato dal Presidente o da un commissario e dal segretario della Commissione.

Il parere della Commissione edilizia è comunicato dal Sindaco agli interessati con lettera indicante i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.
In particolare sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

- 1) nuove costruzioni;
- 2) ampliamenti o soprelevazioni di immobili esistenti;
- 3) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla L. 457 ed all'allegato della L. 59 del 21/5/80, quali:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica (fatta salva la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, P.E.E.P., P.P. ecc.);
- 4) modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrano nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali citate al punto 3;
- 5) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 6) opere di urbanizzazione secondaria;
- 7) costruzione o trasformazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere, edicole sacre, memorie storiche;
- 8) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 9) case e strutture mobili collocate stabilmente, chioschi e prefabbricati in genere;
- 10) impianti per la captazione e l'utilizzo di fonti energetiche non tradizionali;
- 11) muri di sostegno, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico;
- 12) nuovi impianti di parchi e modifiche strutturali di parchi e giardini il cui impianto dati oltre 50 anni;
- 13) aperture e modifiche di accessi su fronti stradali e spazi di uso pubblico;
- 14) costruzione o trasformazione di tettoie, pensiline, verande;
- 15) costruzione e trasformazione di chioschi e tettoie per la distribuzione di carburante;
- 16) costruzione o trasformazione di muri di cinta, recinzioni e cancellate prospettanti sia su spazi pubblici che su spazi privati.

Art. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art. 14 del presente Regolamento Edilizio, le seguenti opere:

a - interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457 del 5/8/78 e L.R. Toscana n. 59 del 21/5/80);

b - gli interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti negli specifici strumenti urbanistici;

c - gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque; sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavori previste agli altri punti del presente articolo;

d - gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi più consistenti o per i manufatti di maggiore pregio il Sindaco, anche a seguito di motivato parere dall'Ufficio tecnico comunale, potrà richiedere una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le concessioni edilizie;

e - gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano; f - abbattimento di alberature di alto fusto e di particolare valore ambientale prospicienti spazi pubblici, poste nelle urbane, nelle zone a verde privato o pubblico. i - sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla legge 1/6/1939 n. 1089, e L. 29/6/1939 n. 1497, le seguenti opere: - pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;

- le opere di demolizione di fabbricati di ogni tipo - i muri di sostegno e le recinzioni prospettanti spazi pubblici e di uso pubblico nonché lungo le strade.

h - le opere di fognatura e depurazione civile e industriale. Il Consiglio Comunale stabilisce con apposita delibera le caratteristiche ed i requisiti funzionali di tali opere.

Al sensi dell'Art. 26 della L. 28/2/1985 n. 47:
Non sono soggette a concessione né ad autorizzazio-
ne le opere interne alle costruzioni che non siano
in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati
o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non
comportino modifiche della sagoma né aumento delle
superfici utili e del numero delle unità immobiliari,
non modificano la destinazione d'uso delle co-
struzioni e delle singole unità immobiliari, non re-
chino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per
quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone in-
dicate alla lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2/4/
1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del
16/4/1968, rispettino le originarie caratteristiche
costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente
all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità im-
mobiliare deve presentare al Sindaco una relazione,
a firma di un progettista abilitato alla progettazio-
ne, che asseveri le opere da compiersi ed il rispet-
to delle norme di sicurezza e delle norme igienico-
sanitarie vigenti.
Le disposizioni di cui al comma precedente non si
applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi
delle leggi 1. giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939
n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 9 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tu-
tela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza
domanda preventiva le opere da eseguirsi quando abbiano caratte-
re di somma urgenza derivante dalla necessità di evitare crolli
o lesioni a immobili esistenti o in corso di costruzione.
Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda:
entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco me-
diante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione re-
lativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata
al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

Art. 10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Fatte salve 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 norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, le procedure per attuare l'intervento diretto sono le seguenti:

- La Comunicazione:

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni.

- L'Autorizzazione:

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda. La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti quei documenti, indicati nello allegato sub "A" al presente R.E.-

- L'Autorizzazione a Restauro conservativo:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme del presente R.E. per la richiesta di concessione, a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

- La Concessione:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di elencati nell'allegato sub "A" al presente R.E. nonché quelli di seguito citati.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicati le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario e dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale

nale; la domanda deve essere firmata da entrambi. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le domande di concessione relative ad immobili appartenenti a persone giuridiche devono essere sottoscritte dall'organo che ne ha legale rappresentanza. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati previsti per la categoria dell'opera che si intende realizzare.

La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti deve essere firmata da un tecnico abilitato regolarmente iscritto all'albo professionale e redatto secondo le modalità specificate dalla vigente normativa nazionale e regionale.

A - la documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della Legge 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6.2.78; essa deve essere firmata, oltre che dal committente, anche dal progettista degli impianti.

B - I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici. Questi elementi precisati con lettera inviata dall'E.N.E.L. all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.

La relazione tecnica, sugli impianti di abbattimento delle emissioni nell'atmosfera è necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni. La eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, Q.T.E. ecc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.

Art. 11 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'E-
SAME DEI PROGETTI

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredata dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. 10 devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione: se il predetto ufficio riscontra incompletezze nella documentazione prodotta potranno condizionare il loro parere a specifiche richieste di ulteriori documenti.

In tal caso il Sindaco comunicherà le manchevolezze riscontrate assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco richiede contestualmente:

1) il parere della Commissione Edilizia;

2) il parere del funzionario della U.S.L.: il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria interessanti impianti o servizi igienico-sanitari o opere che modificano elementi distributivi.

Al sensi delle disposizioni della L. n. 1150 del 17.8.42 e successive integrazioni il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 60 giorni dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme di cui alla L. n. 94/1982 ed all'art. 48 L. 457 del 5.8.78.

Nel caso che a causa dell'incompletezza della documentazione presentata il Sindaco debba richiedere ulteriori elaborati, il termine di 60 giorni di cui sopra, decorre dalla data della avvenuta presentazione degli elaborati richiesti.

3) In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti, autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

Art. 12 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE

O AUTORIZZAZIONE

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

1) la generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione o autorizzazione;

2) una succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, non

- la osta e del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vi-
sta deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immo-
bile o dell'area oggetto di intervento.
- 4) Gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione.
- 5) Gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di controllo delle deliberazioni con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7) La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori) la concessione decorre dalla data del rilascio.
- 8) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77.
- 9) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tale opera di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.
- 10) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 11) Le destinazioni e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.
- 12) Il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione, trascorso il quale la concessione potrà essere rilasciata solo su nuova istanza.
- 13) Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

14) Al momento del ritiro della Concessione Edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento del contributo a favore della Cassa di Previdenza alla quale è iscritto il tecnico che ha realizzato il progetto.

Art. 13 - DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale parere della Commissione edilizia, decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.
Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.
In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n. 1089 e dalla Legge 29.6.39 n. 1497.
Per gli interventi di cui all'articolo 7, II. comma della Legge 94/82 ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

Art. 14 - TITOLARIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione è data, ai sensi dell'art. 4 della L. 27.1.77 n. 10, al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla. La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa. Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento.
Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 15 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE

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

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

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile. Le norme di cui sopra si applicano anche alle autorizzazioni.

Art. 16 - VARIANTI AL PROGETTO

1) Qualora il concessionario intenda realizzare opere in variante al progetto, dovrà presentare i relativi elaborati che saranno assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

2) La determinazione del Sindaco sul progetto di Variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

3) La presentazione di Variante è ammessa anche in corso d'opera. In nessun caso la presentazione di Varianti in corso d'opera limita l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, salvo quanto previsto dall'art. 15 comma 12 della Legge 28.1.1977 n. 10, e salvo quanto previsto dall'Art. 15 della L. N°47/1985.

Art. 17 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori agronomi, Periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione. Il titolare della C.E., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla legge. Il Direttore dei Lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività. Ogni e qualsiasi variazioni successive deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della C.E., il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come, delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione. Le presenti Norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 18 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

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

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

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle altre inosservanze di progetto.

Il mancato rispetto della data fissata in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Art. 19 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7/1/1956, n. 164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 24/4/1955 n. 547.

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

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

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:
- del numero e data di rilascio della concessione o autorizzazione;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;

- del nominativo del titolare della C.E.;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

A) la concessione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto.

B) Nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione visti dal Genio Civile.
C) il giornale dei lavori, periodicamente visto dal Direttore dei lavori.

D) Il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativi

va all'isolamento termico (L. 373/1976, D.P.R. 1052/1977).
E) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art. 20 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali

che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accesso bilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge dal regolamento di settore.

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

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 (sei) mesi consecutivi: può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

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

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata dell'importo eventualmente necessario per l'esecuzione o il completamento dei lavori di ripristino.

Art. 21 - VISITE DI CONTROLLO

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per:

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

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere, di norma entro 15 giorni dalla data della richiesta.

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

Il costruttore è tenuto a consentire il libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale, al medico della U.S.L., agli ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza, durante l'intero periodo dei lavori.

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

Art. 22 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quando le opere soddisfano le condizioni stabilite da apposita delibera dal Consiglio Comunale che disciplina le varie categorie di opere o tipi di interventi.

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

L'esecuzione dello scotticamento e la recinzione del terreno non costituisce comunque inizio dei lavori.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta). La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

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

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

Art. 23 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o pre-compresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico. Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della L. 373/1976. Sono sottoposti a collaudo anche eventualmente gli altri impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'Impresa.

Art. 24 - OPERE SOGGETTE A DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza dichiarazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Sindaco.

Detta dichiarazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con la modifica del numero dei solai o accrescimento dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione d'uso.

La concessione, se del caso, deve fare esplicita menzione della esclusione dalla necessità della certificazione di abitabilità o agibilità.

Art. 25 - DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDARE

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

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;
- estremi della concessione suddetta;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

La visita deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra e viene effettuata da un'apposita Commissione composta da:

- un rappresentante dell'U.S.L.;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o altro funzionario nominato dal Sindaco;

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

La Commissione verifica la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche.

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

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso il termine per l'ultimazione dei lavori stabilita dalla concessione.

In caso diverso ove non si configuri un illecito edilizio dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione. La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve avvenire entro 90 giorni dalla presentazione della domanda corredata dal nulla osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture metalliche, nonché per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti.

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

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato; nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

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

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della L. 28.1.1977 n. 10 e quelle penali dell'art. 17 della stessa legge con le modifiche apportate dalla Legge N°47 del 1985.

Art. 26 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 27 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.
Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solai o vespajo aereo e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespajo; il solai deve essere distaccato dal terreno stesso di 15 cm.
Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti, il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercalpedine aerea che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercalpedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
Le griglie di aereazione di queste intercalpedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminter-rati è ammessa la costruzione di vespajo semplice non aereo.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter limitare negli edifici servizi o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni. Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un gabinetto, di un ripostiglio. Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi ed attività artigianali. Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica. Le coperture degli edifici devono essere facilmente percorribili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione. Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni. Negli edifici pubblici, ad uso pubblico, devono essere osservate le seguenti norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

Art. 28 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L. 30.4.1976, n. 373 e relativo regolamento di attuazione.

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

Art. 29 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

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

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

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

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

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

Art. 30 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli usi previsti.

- L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
- 1 - i locali destinati ad ufficio, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - 2 - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciale, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - 3 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - 4 - i locali destinati a spogliatoi e antibagno;
 - 5 - i locali destinati a servizi igienici negli edifici esistenti e ristrutturati, nei casi in cui non sia possibile assicurarne l'illuminazione diretta;
 - negli edifici di nuova costruzione per tutti i servizi igienici tranne quello principale;
 - 6 - i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - 7 - gli spazi di cortura purché ampiamente comunicanti con locali dotati di illuminazione naturale diretta;
 - 8 - gli spazi destinati al disimpegno ed al collegamento orizzontali e verticali.
- Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
- Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
- Per gli edifici già esistenti ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzato il mantenimento delle superfici trasparenti esistenti quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
- Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 31 - REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

Di norma la superficie apribile degli infissi esterni non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del piano di calpestio dei locali medesimi.

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

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

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

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m. e non minore di mt. 2,55 per edifici situati al di sopra di mt. 1.000 s.l.m.. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.-

L'altezza media può essere ridotta:
- a 2,40 m. nei gabinetti e negli antibagno degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;

- a 2,40 m. negli antibagno e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone, posti all'interno delle abitazioni, - a 2,00 per ambienti accessori non abitabili quali: cantine, garages-box, lavatoi e depositi vari.

- Le soffitte possono avere altezze inferiori:

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nella opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si procede ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai sopralci non deve essere minore di 2,20 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei sopralci ed il soffitto finito dei locali, ove i sopralci siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei sopralci non deve essere superiore al 60%.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti

fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità

5 luglio 1975.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.75.-

Art. 32 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 mt.
I parapetti non devono offrire appigli e appoggi tali da consentire la scalata.
I sopralchi devono essere dotati di parapetto di altezza non inferiore di m. 1,00.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aereati.
Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Art. 33 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ ED USO

Le manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Art. 34 - RIFORMIMENTO IDRICO

1) Usi civili.

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

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi. In tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dal Sindaco, che la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del funzionario medico dell'U.S.L. e dell'Ufficio Tecnico comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

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

2) Usi industriali.

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

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge n. 319/1976.

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

MENTI CIVILI

Art. 35 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamenti civili si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (albergo, ecc.).

ghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla L. 690 dell'8.10.76.

1) Smaltimento nelle zone servite da fognatura. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'amministrazione Comunale.

A) Acque meteoriche (acque bianche) devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta condotta fognatura. B) Acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

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

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di 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 di impianto centralizzato to per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognatura. In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco.

A) Per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc. gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed 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 necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

B) Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 (due) unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella A della L. 319.

L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto ad 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 pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

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

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

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 20 persone.

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.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire un apposito programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte nelle "Disposizioni del Ministero del LL.PP. - Comuni" per la tutela delle acque dall'inquinamento". Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

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

Art. 36 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. 690 dell'8.10.76.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite agli artt. 12 e 13 della L. 319 del 10.5.76 e agli artt. 15 e 16 della L. 650/79.

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

Le opere da realizzare per l'attuazione del programma di distinguimento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.

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 e alla loro composizione.

Art. 37 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel qual caso devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura o comunque realizzate in modo tale che non possa essere schiacciate o divelte nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

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

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza. La confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto non è consentita solo al livello del citato pozzetto al fine di evitare la pubblica fognatura sia del tutto o doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 38 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia, bidet). Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta.

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

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina. Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 2, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2,40.-

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1,50.-

Le latrine devono essere ventilate da una propria finestra prospettante su spazio libero di superficie non inferiore a mq. 0,50.-

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12 attivata con elettroventilatore e sfociente direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (W.C., lavandino, vasca doccia, acquedotto ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi W.C. latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei/otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo di acqua continuo per gli orinatoi.
Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.
La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aereazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aereazione sfociante, di diametro pari a quello di scarico, sopra il tetto.

Art. 39 - IMPIANTI DI AEREAZIONE

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

Art. 40 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile, con giunture a perfetta tenuta, e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque sud-dette fino alla pubblica fognatura.
Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.
Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti si potrà derogare da queste disposizioni solo quando esse non

possano tecnicamente essere soddisfatte. La soluzione al problema dell'igiene 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 che prevedano l'uso di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.

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

Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immergersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; 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 luride.

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

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno

di volta in volta impartite dall'ufficio competente dell'U.S.L. e dall'ufficio Tecnico comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

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

Corrisponde ad un "abitante equivalente":

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case diriposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a due o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso del liquido, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H", o a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rinfilanchi in cal-

cestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.
Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, debbono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 42 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE
NEGLI INCENDI

Al fine della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di nuova costruzione, devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio, le seguenti condizioni di seguito sintetizzate:

1) I vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpieghi, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici;

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 al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;

3) Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di S.U. coperta per piano e non più di 4 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, od una resistenza al fuoco equivalente;

5) Scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpieghi aerei direttamente dallo esterno con aperture di 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. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m. 14;

7) Gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldai, 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 4 cm. di spessore;

8) In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con cerniere di infisso.

Le norme del presente articolo si applicano agli edifici ed attività soggetti a controllo di cui al D.M. 16/2/82 G.U. 9/4/82.

Art. 43 - CENTRALI TERMICHE

Al fine della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26.7.1965 n. 996; 13.7.1966, n. 615; 30.4.1976, n. 373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in

materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido.

a) Locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, detti locali devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6.- Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine, ecc., (definiti ai sensi della legge 25/7/1956, N. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12.1970, n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al

fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza, del locale non sia inferiore a m. 2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per

l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

b) Locali destinati al deposito dei combustibili devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

c) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2) Centrali termiche a gas di rete.
Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h (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, devono osservare le seguenti disposizioni:

a) ubicazione ed aereazione. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazione dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati ad affluenza di pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aereati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a $1/15$ della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.
b) Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerea to direttamente dall'esterno.

c) Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldata ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1.-
La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldata non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm. 130.-

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL).
Gli impianti che utilizzano il g.p.l. ed in genere miscele gasose di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici; produzione di acqua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

Art. 44 - IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici degli edifici devono essere realizzati secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano.

Art. 45 - IMPIANTI DI ASCENSORE E DI MONTACARICHI

Gli impianti di ascensore e montacarichi installati negli edifici e i relativi vani di corsa e accessori debbono essere realizzati in conformità delle seguenti disposizioni legislative:

- Legge 24 ottobre 1942, n. 1415 - Impianto ed esercizio di ascensori i montacarichi in servizio privato.-

- D.P.R. 29 maggio 1963, n. 1497 - Norme per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato.-

Al fine di assicurare l'uso degli ascensori ai portatori di handicap, almeno uno degli ascensori installati negli edifici di nuova costruzione e che consenta il servizio a tutte le unità immobiliari deve avere le seguenti caratteristiche:

- 1) cabina con dimensioni interne minime di ml. 0,90 x 1,30.-
- 2) porta a scorrimento laterale, posta sul lato più corto della cabina, di luce minima di ml. 0,80
- 3) botoniera di comando con il bottone più alto posto ad una altezza massima di ml. 1,20;
- 4) Meccanismo di arresto ai piani di autoallineamento del piano cabina con quello del pianerottolo;
- 5) la larghezza del piano antistante l'uscita dell'ascensore non dovrà essere inferiore a ml. 1,50.-

Art. 46 - IMPIANTI PER LA CAPTAZIONE E L'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE NON TRADIZIONALI.

L'installazione di impianti per la captazione e l'utilizzo di fonti energetiche non tradizionali (solare, eolica, biogas, etc.) è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia da parte del Sindaco.

Di norma è esclusa l'installazione di impianti che non risultino organicamente inseriti nell'impianto architettonico dell'edificio o nel contesto dell'ambiente.

Nel caso di installazioni in edifici esistenti la messa in opera è comunque subordinata alla avvenuta dimostrazione che tutti gli accorgimenti in materia di contenimento dei consumi energetici sono stati adottati (isolamento termico di facciate e coperture, messa in opera di vetrate termiche) in conformità del disposto della legge 373.

Nel caso di edifici progettati complessivamente secondo criteri di risparmio energetico (architettura solare passiva) i maggiori volumi necessari alla captazione e alla conservazione dell'energia non saranno computati ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità di cui al successivo art. 57. -

Art. 47 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Per superficie territoriale (ST) di una zona di espansione edilizia si intende l'intera superficie dell'area edificabile così come identificata nelle ortografie degli strumenti urbanistici vigenti con apposite compiture o retinature, al netto delle strade esistenti o previste all'esterno dell'area.

Art. 48 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S.U.1)

E' costituita dalla quota di superficie territoriale necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria delle zone di espansione edilizia e comprendente:

- a) aree per strade pedonali e veicolanti;
- b) aree per la sosta e il parcheggio di cui all'art. 48 della legge 6/8/1967, n. 765;
- c) aree per impianti tecnologici a servizio dell'insediamento edilizio;
- d) aree per verde elementare di arredo e a servizio di singoli edifici o gruppi di edifici.

Art. 49 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S.U.2)

E' costituita dalla quota di superficie territoriale necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie a servizio degli insediamenti e comprende:

- a) aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature (religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi e altre di servizio alla residenza e agli insediamenti produttivi);
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e la pratica sportiva di base;
- d) parcheggi di uso pubblico.

Art. 50 - SUPERFICIE FONDARIA (S.F.)

E' costituita dalla superficie effettivamente edificabile per insediamenti residenziali o produttivi e si ottiene detrando dalla Superficie Territoriale (ST) le Superfici per opere di

urbanizzazione primaria e secondaria.

SF = ST - S.U.1. - S.U.2. -

Nelle zone parzialmente o totalmente edificare la superficie fondiaria coincide con la superficie edificabile, così come identificate nelle ortografie degli strumenti urbanistici vigenti con apposita compitura o retinatura e comunque al netto di spazi di uso pubblico o strade eventualmente esistenti. L'area di superficie fondiaria minima necessaria affinché gli edifici esistenti o autorizzati rispondano ai parametri urbanistici di zona (If e Rc.) costituisce pertinenza degli edifici stessi e non può essere computata nel calcolo della superficie autorizzabile per ampliamenti o nuovi edifici, anche qualora siano intervenuti frazionamenti di proprietà successivi al momento del rilascio della licenza o concessione relative.

Art. 51 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

H = l'altezza di ogni fronte è individuata nel modo seguente:

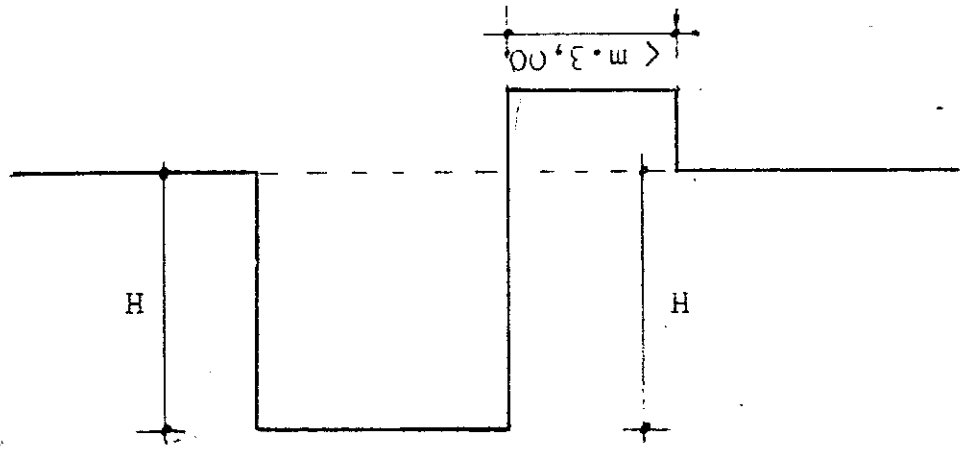
1) nel caso di coperture a falda l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è determinata in m. dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra intradosso del piano della copertura e quello della facciata;

2) nel caso di coperture piane:
a - dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se arretrato rispetto al piano della facciata principale e la più bassa tra le quote medie del piano strada o del marciapiede quando questo esista;
b - dalla differenza tra estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota media del piano di campagna preesistente ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica.

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente alla altezza massima prevista per la zona.
Nel caso di edifici con copertura a falda la pendenza delle falde stesse non dovrà superare il 35%.

(H) = l'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze delle varie fronti dei fabbricati.

Possono superare l'altezza massima consolidata, come abbinati se contenuti entro $1/3$ del fronte o della falda del tetto. Gli scanalati aperti, posti lungo il perimetro del fabbricato, se contenuti nella larghezza massima di $11.3,00$ non costituiscono alterazione del piano di campagna o di riferimento ai fini della determinazione del volume fuori terra e dell'altezza degli edifici secondo il seguente schema grafico:



Art. 52 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta Sc si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni ammesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte.

I balconi, le gronde, le pensiline e gli aggetti ornamentali, le tettoie d'ingresso e di collegamento tra cori di fabbricati separati purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e la loro superficie coperta non sia superiore al 10% della S. max. coperta ammissibile sul lotto, le parti di edificio completamente interrate non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le superfici delle costruzioni interrate o seminterrate potranno eccedere di un massimo del 30% le superfici coperte del piano terreno degli edifici fuori terra a cui afferiscono.

La superficie delle costruzioni interrate destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico) può eccedere la superficie del piano terreno anche del 60%.

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

Art. 53 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Per rapporto di copertura Rc si intende, il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) del fabbricato esistente e di quelli da costruire e la superficie fondiaria (Sf), fatta base 100 la Sf.

$$(Rc = Sc/Sf \times 100)$$

Art. 54 - SUPERFICIE NETTA ABITABILE (S.N.A.)

Per superficie netta residenziale di un alloggio si intende la superficie effettivamente calpestabile interna all'alloggio stesso, al netto di murature interne ed esterne, sganci e vani di porte e finestre, logge, balconi e vani di altezza inferiore a ml. 2,40.

Eventuali scale interne colleganti più piani dello stesso alloggio vengono computate una sola volta nel calcolo della S.N.A.

Art. 55 - VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

1) nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde dal piano di calpestio al piano di calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'intersezione fra facciata e ultimo solato o solato di copertura piana o inclinata.

2) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici, Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume. Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso privato o condominiale viene computato al 25%, purché di altezza non superiore a ml. 3,00.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza del "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle trassature non potrà essere inferiore a metri 2,40.-

3) Le logge sono computate al 50%.- I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati (sottotetto) vanno computati nel volume totale, tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.

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

4) Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

5) Vestrai ed intercapedini sotto il navente non sono computati ai fini del calcolo del volume se posti sotto il piano di campagna naturale o artificiale.

6) Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.

7) Le logge ed i porticati di altezza non superiore a mt. 2,50 e di superficie non superiore a mq. 30 non sono computabili ai fini del calcolo del volume.

Art. 60 - INCREMENTO VOLUMETRICO (IV)

E' definito dalla percentuale del volume esistente che è possibile costruire per ampliamenti degli edifici, secondo la prescrizione di zona.

Art. 61 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDARIA (U_F)

$U_F = S_u / S_F$: esprime il rapporto tra la superficie utile (S_u) e la superficie fondiaria.

Art. 62 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U_T)

$U_T = S_u / S_T$: esprime il rapporto tra la superficie utile e la superficie territoriale.

Art. 63 - DISTANZA DALLE STRADE, PIAZZE ED ALTRI SPAZI APERTI AL PUBBLICO TRAFFICO "C"

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso se posto fuori terra (esclusi gli aggetti di copertura, i balconi e le pensiline se contenuti nella misura massimale di m. 4,00) nonché gli elementi decorativi ed i marciapiedi di altezza fuori terra non superiore a m. 0,30) e il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 1404 dell'1/4/1966 (G.U. 13.4.66, n. 69). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Art. 64 - DISTANZA TRA I FABBRICATI D²-

- Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, delle pensiline e balconi contenuti in m. 2,00 e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente. Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2/4/1968 n. 1444; in particolare si precisa che:
- 1 - per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e parete di edificio adiacente anche non finestrata. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni per le parti che si fronteggino effettivamente, non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
 - 2 - E' ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;
 - 3 - E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
 - 4 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolari già previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.
 - 5 - Sono fatte salve le disposizioni esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

Art. 65 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, dei balconi e pensiline contenute in m. 2,00 e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

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

Art. 66 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di un immobile si intende la categoria di attività per la quale esso ha ottenuto licenza o concessione edilizia.

L'uso di immobili esistenti per attività di categorie diverse da quella autorizzata o comunque accertabile costituisce cambio di destinazione, anche qualora ciò non comporti modifiche all'immobile stesso.

Ai fini del precedente comma le categorie di attività sono quelle previste dalla L.R. - Oneri di urbanizzazione - e cioè:

- residenze
- attività commerciali
- attività direzionali e turistiche
- attività industriali e artigianali.
- utilizzazione di immobili con particolari destinazioni di uso risultanti da convenzioni, atti d'obbligo, e comunque iscritti sui Registri delle Conservatorie delle Ipoteche, e consentita nei limiti indicati dalle iscrizioni stesse.

Art. 67 - INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone in cui gli strumenti urbanistici vigenti prevedono l'intervento urbanistico preventivo è subordinato alla approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione). Al di fuori di quanto previsto al primo comma è facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere il piano di lottizzazione per gli interventi di notevoli dimensioni o che interessino zone con particolari caratteristiche ambientali. In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione. I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Art. 68 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

Il Sindaco ha 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 dispone la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la posta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario. In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuare. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

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

Art. 69 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE - ELABORATI

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

a) stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti;

b) documenti attestanti la proprietà o il consenso del proprietario;

c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;

d) progetto planivolumetrico consistente in:

- una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
- l'orientamento;
- la delimitazione dell'area da lottizzare;
- i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
- 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;
- progetto di massima dell'intero intervento edilizio, completo di piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:200;
- planimetria del progetto di sistemazione delle aree scoperte e relativa copertura vegetale.

e) eventuali profili regolatori prospettanti le strade;

f) 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 i relativi indici urba-
nistici - volume, superficie coperta, altezza, distanza dai
confini e dai fabbricati, ecc. - ed i relativi dati del com-
plesso dei lotti;

- g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indi-
cazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubbli-
ca, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previ-
sto nel Programma quali opere di urbanizzazione primaria, in
relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967
n. 765;

- 2) eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di so-
stegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, im-
pianti di illuminazione;

- h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per
l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occor-
renti;

- i) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai docu-
menti di cui sopra;

- l) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e
lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4
del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 764.-
Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei)
copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dal
proprietari e dal progettista.

Art. 70 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del pro-
prietario o dei proprietari interessati, con deliberazione con-
siliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge.
A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e
della Commissione Edilizia comunale, quando la proposta di lot-
tizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per
la zona dal P.R.G.C., respinge la domanda dandone comunicazione
all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti confor-
me alle norme sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale
il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi come detta deliberazione all'approvazione degli organi di controllo ai sensi dell'art. 50 della l. 10/2/1953 n. 62. Successivamente, ai sensi dell'art. 12 della l.r. 31/12/1954 n. 74, la deliberazione di adozione, diventa esecutiva, è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per trenta giorni consecutivi decorrenti dal primo giorno dell'attestazione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione. Nel termine perentorio dei successivi trenta giorni gli interessati possono presentare osservazioni od opposizioni. La deliberazione con i relativi allegati è altresì trasmessa alla giunta regionale. Qualora vengano presentate osservazioni od opposizioni il Consiglio comunale decide sulle osservazioni od opposizioni ed approva il piano. La relativa deliberazione è soggetta al solo controllo di legittimità ai sensi dell'art. 50 della l. 10/2/1953 n. 62. Qualora non siano state presentate osservazioni od opposizioni il Consiglio comunale ne prende atto; dalla stessa data il piano si intende approvato. Successivamente si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge viene registrata e trascritta a cura e spese del lotto. Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata di una copia del documento di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 71 - CONVENZIONE URBANISTICA

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

a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;

c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;

d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;

f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria. Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla

quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge 28.1.1977, n. 10 e dell'art. 19 della Legge reg. n. 60 del 24.8.1977. Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A-allegata alla Legge reg. 24.8.1977, n. 60 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

Le opere realizzate e le aree cedute saranno ai fini delle scom- puto considerate per ciascuna concessione in proporzione al vo- lume ammissibile sul lotto rispetto al volume dell'intera lot- tizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art. 72 - PENALITA' PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente esegui- te risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente pre- viste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizza- zione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevo- le collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizza- zione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su auto- rizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collau- do di tutte le opere previste.

Art. 73 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di di- stribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pub- blice illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole

maternità, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, l'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

Art. 74 - IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZA A REDIGERLO. - EFFETTI. -

Al sensi dell'art. 9 della L.R. n. 59/1980 il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dall'art. 28 della L. 457/1978 è lo strumento preventivo di attuazione del P.R.G.C. per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente.

La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero dell'imitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 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. Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/1978. Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione di cui all'art. 71 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 75 - 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 4 (quattro) copie piegate secondo il formato mm. 210 x 297 e debbono riportare su ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, la generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo. Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n. 59/80 e successive modificazioni. E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delib. di C.C.; in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda della estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul P. di R..-

Relativamente al punto A dell'art. 10 della L.R. N°59/80

1) analisti delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisti dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L. 59/80.

2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature; servizi derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- i 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 1:200;
- 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 individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico);

- 4) estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'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 dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con delib. C.C. ai sensi dell'art. 27, tit. IV della L. 457/78. -
- 5) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m. 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

- 6) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, 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 scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.

- 7) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
- 8) Documentazione fotografica nel formato 13 x 18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.

Relativamente al punto B e D dell'art. 10

- 9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. 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 riassetto degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di im-
mobili o porzioni di essi;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione pri-
maria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizza-
zione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o
in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli
obblighi stabiliti nella convenzione.

10) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del
progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di inter-
vento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello
strumento urbanistico di base (P.R.G.C. - P. di F.), il Piano
di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edi-
lizio esistente in più sottocategorie;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nel-
l'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di inter-
vento";
- 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;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edili-
zio esistente, colori da rispettare, ecc.;

- tipo di recinzione da adottare;
- relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai
sensi del D.M. 21.1.1981.

11) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orien-
tata 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 ammes-
sa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urba-
nistica deve essere indicata la posizione degli edifici in pro-
getto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa
altezza;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con in-
dicazione 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 destina-
ti a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

12) Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazio-
ni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.

13) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, 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 im-
pianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

14) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbani-
stici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:

- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riporta-
ta secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di
intervento (somma delle su e del v di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità mi-
nima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondi-
ria;

- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il pro-
getto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi
di cui al punto precedente);

- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, di-
stinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, su-
perficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i
servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche es-
sere indicata la quota già esistente e quella da reperire in
progetto;

- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed
alle attrezzature generali, distinta a seconda della destina-
zione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e su-
perficie in progetto;

- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abi-
tanti 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 L. 765/1968).

Relativamente al punto C dell'art. 10

- 15) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera di C.C.

Relativamente al punto E dell'art. 10

- 16) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/1/1981.
- In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 76 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIA-
TIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORRE-
DO. -

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 i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolanti ai sensi della L. 1089/1939, copia della richiesta di nulla-osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.
- 2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e della L.R. 26/1978, unitamente alla

domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di nulla-osta ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497.
Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. Toscana 2/11/1979, n. 52.-

Art. 77 - 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.T. n. 59 del 21/5/1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 78 - DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle del vigente strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955, n. 1357.
L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ALLEGATO "A" - ELABORATI DI PROGETTO DA ALLEGARE ALLA DOMANDA
DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

A 1) ELABORATI DI PROGETTO PER CONCESSIONE EDILIZIA - NUOVE
COSTRUZIONI :

1) Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente lo intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento, o l'estratto nei casi stabiliti con apposita delibera.

2) Atto Notorio o Atto Sostitutivo di Notorietà attestante la proprietà dell'oggetto della domanda di Concessione o Autorizzazione.

3) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1/500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1/200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:

- Stato di fatto delle proprietà confinanti, per una fascia minima di mt. 20 con indicazioni delle destinazioni, dei fabbricati, delle aree scoperte, degli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.

- Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.

- Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed, in loro

manca, 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..

4) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato del fabbricati interessati almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà).

Per gli edifici costruiti anteriormente al 1946 occorre anche una relazione illustrativa dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura del solaio, presenza di elementi ad arco, volte ecc.);
- materiali impiegati;
- eventuali elementi decorativi di carattere significativo;

Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo in scala 1:50 per le parti di più significativo interesse architettonico ed a questo sia aggiunta la relazione progettuale necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

5) Documentazione fotografica con positive formato minimo 13x18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare le rapporti ambientali.

6) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.

7) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'intero con le seguenti indicazioni:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;

-dimensioni delle aperture;
-ubicazione degli apparecchi igienici;
-ubicazione e caratteristiche di canna fumaria e
canna di aereazione forzata;
-ubicazione e caratteristiche di scale, collegamen-
ti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
-gli ingombri dei volumi tecnici devono essere ri-
portati su tutti gli elaborati grafici per poter
controllare il buon ordine dei medesimi;
-ubicazione e caratteristiche degli scarichi ver-
ticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteo-
riche, delle acque di scarico, chiare e luride ed
eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi
altro impianto di depurazione, delle condutture in-
teressate fino all'immissione nella fognatura pub-
blica o altro luogo autorizzato;
-strade e parcheggi;
-pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, in-
gressi, piante di alto fusto e loro specie;
-materiale del manto di copertura, andamento delle
falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, esten-
sione e tipo dei lucernari.
Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cel-
lule tipo, è consentita la presentazione di piante ge-
nerali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle
singole cellule nel rapporto 1:50.
Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli
altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli
elaborati di progetto devono essere estesi anche
alle parti condominiali interessate.

- zioni proposte.
- mentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte.
- 11) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte.
- 10) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi ecc..
- 9) 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 favate aderenti.
- 8) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezioni 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.

-Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.
Sempre per le attività produttive vanno specificati:
-intensità dei rumori prodotti;
-quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

15) La relazione geologica-geotecnica, o quanto stabilita dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

16) A - la documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della L. 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6/2/78; deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.

B- i progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensioni delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.

"AUTORIZZAZIONE A RESTAURO CONSERVATIVO" dovranno essere prodotti solo gli elaborati di cui ai punti:

1), 4), 5), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 14).

A 3) - PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI AD

CESSIONE EDILIZIA dovranno essere prodotti solo gli elaborati di cui ai punti:

1), 3), 4), 5), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 14), nonché

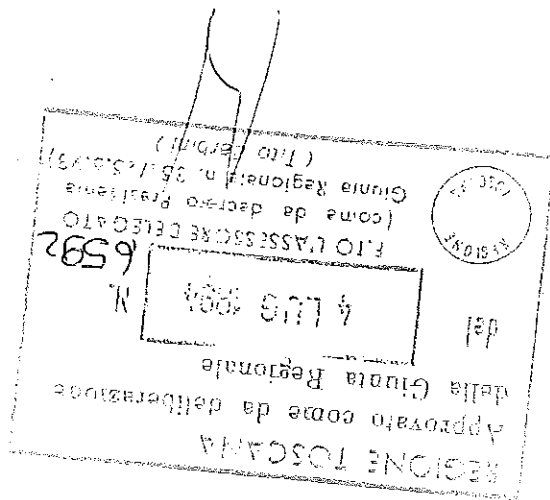
15), 16), 17), 18), se occorrenti.

A 2) - PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI A CON-

18) La eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzioni, dati tecnici, Q.T.E. ecc.) richieste da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.

17) La relazione tecnica, sugli impianti di abbattimento delle emissioni, le concessioni relative agli impianti industriali. La suddivisione della relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni.

Questi elementi precisati con lettera inviata dal I.E.N.E.L. all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.



La suddetta relazione ed i relativi allegati devono essere presentati in duplice copia al fine di consentire la restituzione, per ricevuta, di una debitamente vistata.