

**COMUNE DI  
CASTELFIORENTINO  
PROVINCIA DI FIRENZE**



**REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE**

**LUGLIO 1997**

.....  
**PROGETTISTI : arch.R.Viviani,arch. M.Vannucchi, ing. R.Borghini**

## INDICE

### PARTE I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- Premessa;
- 1.1 - Oggetto del presente Regolamento ;
- 1.2 - Norma transitoria;

### PARTE II

#### NORME GENERALI **Modificato ( vedi allegato)**

- ~~2.1 - Composizione della Commissione Edilizia;~~
- ~~2.2 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia;~~
- ~~2.3 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia;~~
- ~~2.4 - Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia;~~

### PARTE III

#### NORME PROCEDURALI

##### TITOLO I - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

- 3.1.1 - Individuazione interventi edilizi;
- 3.1.2 - Opere soggette a concessione edilizia;
- 3.1.3 - Opere soggette ad autorizzazione;
- 3.1.4 - Opere soggette ad asseveramento;
- 3.1.5 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza;
- 3.1.6 - Opere pubbliche di competenza comunale;
- 3.1.7 - Varianti a concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate;
- 3.1.8 - Normativa per le opere esterne a verde;
- 3.1.9 - Opere soggette a Denuncia di Inizio di Attività;

##### TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- 3.2.1 - Richiesta del certificato di prescrizione urbanistica;
- 3.2.2 - Rilascio del certificato di prescrizione urbanistica;
- 3.2.3 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti;
- 3.2.4 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione;
- 3.2.5 - Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione;
- 3.2.6 - Modalità e documentazione per l'asseveramento;
- 3.2.7 - Modalità e documentazione per la Denuncia di Inizio di Attività ;
- 3.2.8 - Competenze nella progettazione e nella direzione dei lavori;

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

- 3.3.1 - Rilascio della Concessione Edilizia, sue caratteristiche validità e decadenza;
- 3.3.2 - Rilascio di autorizzazione edilizia, sua validità e decadenza;
- 3.3.3 - Denuncia di Inizio di Attività, sua validità e decadenza;
- 3.3.4 - Domanda di massima o preventiva;
- 3.3.5 - Pubblicazione delle concessioni ed autorizzazioni edilizie;
- 3.3.6 - Concessione Edilizia. Formalità da adempiere contestualmente al rilascio;
- 3.3.7 - Titolarità della Concessione Edilizia e/o dell'autorizzazione;
- 3.3.8 - Deroche;

##### TITOLO IV - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- 3.4.1 - Comunicazione di inizio lavori;
- 3.4.2 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello;
- 3.4.3 - Organizzazione del cantiere;
- 3.4.4 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico;
- 3.4.5 - Visite di controllo;
- 3.4.6 - Provvedimenti del Sindaco;
- 3.4.7 - Sanzioni penali;
- 3.4.8 - Sanzioni amministrative;
- 3.4.9 - Sanzioni fiscali;

- 3.4.10 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- 3.4.11 - Collaudi;

## **TITOLO V - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI**

- 3.5.1 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- 3.5.2 - Autorizzazione di abitabilità ed agibilità: procedure;
- 3.5.3 - Certificato di conformità;

## **TITOLO VI - ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA DI CUI ALLA L. 127/'97 ( ART. 6 COMMA 2 )**

- 3.6.1 - Competenza al rilascio di Concessioni, Autorizzazioni o provvedimenti analoghi.

### **PARTE IV**

#### **NORME TECNOLOGICHE**

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

- 4.1.1 - Salubrità del terreno;
- 4.1.2 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza;
- 4.1.3 - Requisiti dei locali ;
- 4.1.4 - Requisiti di carattere termico;
- 4.1.5 - Requisiti di carattere acustico;
- 4.1.6 - Requisiti relativi alla areazione dei locali;
- 4.1.7 - Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza;
- 4.1.8 - Requisiti relativi all'accessibilità per la manutenzione ed all' uso;

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

- 4.2.1 - Rifornimento idrico;
- 4.2.2 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue;
- 4.2.3 - Impianti di areazione;
- 4.2.4 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi;
- 4.2.5 - Centrali termiche;
- 4.2.6 - Abbattimento delle barriere architettoniche;
- 4.2.7 – **Contenimento dei consumi energetici ed impiego di fonti rinnovabili di energia ( vedi allegato)**

### **PARTE V**

#### **DEFINIZIONI URBANISTICHE **Completamente sostituito dall'art. 6 del R.U.****

- 5.1 - Volume;
- 5.2 - Volumi tecnici;
- 5.3 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf);
- 5.4 - Superficie coperta (Sc);
- 5.5 - Rapporto di copertura (Rc);
- 5.6 - Indice di fabbricabilità fondiaria;
- 5.7 - Superficie territoriale (St);
- 5.8 - Indice di densità territoriale;
- 5.9 - Altezza degli edifici (H);
- 5.10 - Distanza dalle strade;
- 5.11 - Distanza tra i fabbricati;
- 5.12 - Distanza minima dai confini di proprietà ;
- 5.13 - Cortili e chiostrine;
- 5.14 - Piano di un edificio;
- 5.15 - Posizione del piano rispetto al terreno;
- 5.16 - Piano fuori terra o piano terra;
- 5.17 - Piano seminterrato;
- 5.18 - Piano interrato;
- 5.19 - Tolleranze sui limiti urbanistici;

### **PARTE VI**

#### **STRUMENTI URBANISTICI D' INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

- 6.1 - Interventi soggetti a lottizzazione;
- 6.2 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio;
- 6.3 - Domanda di lottizzazione;

- 6.4 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni;
- 6.5 - Procedura di approvazione;
- 6.6 - Convenzione urbanistica;
- 6.7 - Piano di recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.
- 6.8 - Elementi costitutivi del progetto del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 6.9 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo;
- 6.10 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero;
- 6.11 - Strumenti urbanistici particolareggiati di iniziativa pubblica;

## **PARTE VII**

### **ALLEGATO DI DISPOSIZIONI VARIE INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA**

- 7.1 - Obbligo di manutenzione;
- 7.2 - Protezione ambientale ed architettonica;
- 7.3 - Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni;
- 7.4 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità;
- 7.5 - Vettrine, insegne, targhe, marciapiedi;
- 7.6 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse.
- 7.7 - Depositi di materiale a cielo aperto;
- 7.8 - Caratteristiche costruttive , dimensioni, collocazione dei manufatti precari.

**PARTE I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

## PREMESSA

La struttura di questo nuovo Regolamento Edilizio risente del processo di revisione degli strumenti urbanistici che l'A. C. ha intrapreso per adeguare il livello di pianificazione e di gestione del proprio territorio alle disposizioni più recenti sia della legislazione nazionale che di quella regionale ed infine di quella specifica di settore. Questo regolamento cerca di sviluppare il proprio contributo nei confronti di vari aspetti dell'opera di gestione del processo di urbanizzazione o di trasformazione dell'ambiente e precisamente:

- semplificazione nella presentazione di tutti gli aspetti che riguardano gli apparati normativi senza però eccedere nella articolazione delle varie situazioni che possono essere investite dall'intervento edilizio.  
Maggiori dettagli sono stati sviluppati nei confronti di quella parte della normativa sia nazionale che regionale che riguarda il Piano di Recupero, le procedure di asseverazione, e in generale i contenuti introdotti dalla L. 47/85, le procedure di Denuncia di Inizio Attività introdotte dalla L. 662/96.
- Particolare attenzione ai problemi del recupero del patrimonio edilizio esistente: sono state introdotte indicazioni di metodo e prescrizioni specifiche per eliminare eventuali elementi di conflitto tra le norme che disciplinano gli interventi di nuova edificazione e quelli sul patrimonio edilizio esistente.
- Disciplina coordinata degli interventi all'interno degli edifici con quelli all'esterno e in particolare con l'insieme delle sistemazioni di carattere condominiale, su quella parte cioè dell'intervento che riguarda il "non costruito", il verde, i passaggi pedonali, le aree condominiali, gli spazi connettivi tra i manufatti edilizi.
- Si è sviluppato il criterio di rimandare a specifiche delibere di C. C., integrative del Regolamento Edilizio, per i problemi di carattere troppo specifico o per quelli che possono essere influenzati dalla prassi di funzionamento degli uffici comunali che si può evolvere nel tempo.
- Non si è invece accentuato il dettaglio delle norme del capitolo delle disposizioni di carattere tecnologico perchè queste sono già rigidamente disciplinate da disposizioni di legge: ci si è orientati invece verso l'indicazione di condizioni di carattere essenziale a cui gli edifici devono rispondere.
- Si è introdotto il concetto nuovo di una possibilità di verifica e di aggiornamento delle prescrizioni del Regolamento Edilizio in base ai problemi di funzionamento della C. E.

### 1.1 Oggetto del presente regolamento

Il presente regolamento disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale urbano ed extraurbano;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente sia urbano che naturale;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

I citati interventi sono disciplinati, oltre che dal presente regolamento, per quanto non specificato da:

- a) tutte le leggi statali e regionali e dalle norme e regolamenti applicabili in materia;
- b) disposizioni obbligatorie desunte da strumenti urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio comunale e da altre disposizioni di carattere locale o legale alla problematica urbanistica ed edilizia comunale,
- c) programmi pluriennali di attuazione.

## **1.2 Norma transitoria**

Le norme contenute nel Regolamento Edilizio relative alla parte V ( Definizioni Urbanistiche ) e alla parte VI (strumenti urbanistici di iniziativa privata e pubblica )

entrano in vigore, con l'approvazione del Regolamento , limitatamente alle norme non in contrasto con le norme analoghe contenute nelle N.T.A. del Piano Regolatore attualmente in vigore.

Le norme in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. resteranno sospese fino a quando si procederà all'annullamento delle norme del Piano Regolatore Generale relative alle definizioni urbanistiche ed agli strumenti urbanistici di iniziativa privata e pubblica.

## **PARTE II**

### **NORME GENERALI**



## **2.1 - Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia e' l'organo consultivo comunale per tutti i problemi della gestione del settore urbanistico - edilizio ed in particolare per l'esame delle richieste di concessione edilizia e, su richiesta del Responsabile del procedimento, di autorizzazione edilizia.

La Commissione Edilizia è costituita con deliberazione del Consiglio Comunale ed è articolata in due organismi che risultano così formati:

### **A) Commissione Edilizia ordinaria.**

- 1) il Sindaco che la presiede o un Assessore;
- 2) il dirigente del settore Urbanistica o suo delegato;
- 3) il dirigente del settore lavori pubblici o suo delegato;
- 4) il Responsabile della U.O. Igiene Pubblica della U.S.L. o suo delegato;
- 5) un Architetto;
- 6) un Ingegnere;
- 7) un Geologo;
- 8) un Geometra o Perito Edile;
- 9) un Dott. Agronomo o Forestale;
- 10) un Esperto di beni storico-artistici e ambientali;
- 11) un Esperto di legislazione urbanistica;

Partecipa ai lavori della Commissione stessa senza diritto di voto il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria delle pratiche edilizie, anche con funzioni di segretario.

- I membri di cui ai punti 1,2,3 e 4, sono membri di diritto;
- i membri di cui ai punti 5, 6, 7, 8 e 9 sono scelti da elenchi, formati da 3 nominativi, proposti dai rispettivi Ordini e Collegi professionali;
- i membri di cui ai punti 10 e 11 sono scelti da un elenco di nominativi di esperti che dimostrino di possedere qualifiche particolari nelle due discipline;

Tutti i membri della Commissione Edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale.

Tutti i membri elettivi o di diritto hanno diritto al voto.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro 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 4 sedute consecutive.

I membri eletti dureranno in carica 3 anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia membri tra loro fratelli, ascendenti, discendenti, coniugi, adottante ed adottato, affiliante ed affiliato.

I membri non di diritto non possono essere dipendenti dell'Amministrazione comunale per la quale la Commissione Edilizia opera.

### **B) Commissione edilizia ridotta.**

La Commissione Edilizia ridotta è costituita dall'apparato tecnico comunale opportunamente integrato: si occupa di tutte le richieste di manutenzione e, su richiesta del responsabile del procedimento, delle richieste di autorizzazione.

Tale organismo è così composto:

- 1) l'assessore delegato dal Sindaco a presiedere la Commissione edilizia ordinaria;
- 2) il Dirigente del settore Assetto del Territorio o suo delegato che fa parte anche della C. E. ordinaria;
- 3) un rappresentante degli Ordini e dei Collegi professionali, già presenti nella C.E. ordinaria, da avvicendare.

La Commissione Edilizia ridotta si occupa anche di tutte le questioni di seguito elencate ( fatto salvo quanto sancito da appositi regolamenti atti alla formulazione di soluzioni progettuali tipo):

- a) Operazioni interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale che non rientrino nei casi previsti dall' art. 26 della L. 28/2/85, n. 47;
- b) Cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari;
- c) Recinzioni che non siano riconducibili alle soluzioni progettuali tipo di cui sopra;
- d) Variazioni esterne ai prospetti o alle coperture che non incidano sulla tipologia dell'edificio;
- e) Tettoie, muretti, piani di carico e pozzi;
- f) Reinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- g) Impianti tecnologici interni ed esterni agli edifici;
- h) Pertinenze in genere.

### **C) Commissione edilizia integrata**

(Si riporta nel regolamento, di seguito, il contenuto degli articoli 5,6 della L.R. 2/11/79 n° 52, come modificato dalla L.R: 19/04/93 n° 94 )

Per l'esercizio delle funzioni di cui alla L.R. n° 52 del 2/11/79, relativa alla subdelega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali, le commissioni edilizie comunali sono integrate da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due ,e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti indicati di seguito.

La commissione edilizia integrata esprime a maggioranza il proprio parere, distinto da quello ordinario della commissione edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

I membri aggregati restano in carica per un periodo di tre anni .

I membri aggregati possono essere rieletti una sola volta nello stesso comune. Nella integrazione delle commissioni edilizie le Amministrazioni comunali garantiscono la qualificazione tecnica dei consulenti nei diversi settori e specialità della materia.

In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica possono essere nominati in qualità di esperti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno 10 anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a 3 anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

Le deliberazioni di nomina degli esperti delle Commissioni edilizie integrate sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al secondo comma nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione edilizia integrata del Comune dipendenti della stessa Amministrazione comunale.

## **2.2 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia ordinaria è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Sindaco relativamente a:

- 1) domande di concessione edilizia;
- 2) Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio, varianti parziali agli strumenti urbanistici attuativi e alle relative opere di urbanizzazione;
- 3) revoca, annullamento e varianti essenziali di concessioni già rilasciate.

Il parere della Commissione Edilizia ordinaria 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.

Il contenuto dei pareri della Commissione Edilizia riguarda:

- la 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;
- il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, il suo decoro, in rapporto al rispetto dei valori ambientali e ai provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi edilizi.

La Commissione Edilizia, su richiesta del Sindaco, esprime inoltre il parere sulle domande di autorizzazione edilizia e su qualsiasi altro problema di natura urbanistica o edilizia che si ritenga di sottoporre all'esame della commissione stessa.

### **2.3 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia ordinaria è convocata per scritto dal Presidente con congruo anticipo .

Normalmente le adunanze della Commissione sono quindicinali, straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo ritiene opportuno.

Il programma di tali adunanze è comunicato ai commissari per scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire :

- in prima convocazione, almeno la metà più uno dei componenti e tra di essi devono obbligatoriamente esservi il Presidente ed il funzionario preposto all'istruttoria;
- in seconda convocazione, almeno un terzo dei commissari più uno e tra di essi devono obbligatoriamente esservi il Presidente ed il Funzionario preposto all'istruttoria.

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

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

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi al Presidente o su richiesta della Commissione stessa.

Possono essere presenti alla fase di presentazione delle pratiche, anche al fine di fornire chiarimenti alla Commissione, gli interessati alle pratiche stesse, previa apposita istanza dei medesimi al Presidente.

L'eventuale diniego alla domanda di presenziare alla Commissione presentata dai tecnici o dagli interessati dovrà essere motivato dal Presidente.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto:

- A) i consiglieri comunali;
- B) esperti invitati di volta in volta dal Sindaco o su richiesta della Commissione medesima.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati, in caso di non unanimità devono

anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato interamente in apposito verbale allegato alla pratica edilizia e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del ..... con parere ....." e deve essere firmato da tutti i membri presenti alla seduta.

Trascorsi 6 mesi senza che l'interessato abbia provveduto a produrre eventuali integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica, lo stesso dovrà presentare nuova domanda della pratica mai conclusa.

#### **2.4 - Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia nelle forme in cui si articola, all'atto del suo insediamento e preliminarmente all'inizio dell'attività consultiva, deve esplicitare, in un documento denominato "dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di lavoro che essa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

Tale documento viene trasmesso, entro 45 giorni dalla data dell'insediamento, alla Giunta Municipale, che lo delibera come allegato al Regolamento Edilizio e lo inoltra agli ordini e Collegi professionali.

Tale documento potrà essere periodicamente aggiornato a seguito delle esigenze di funzionamento della C.E., o a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni normative e di legge e per altri fondati motivi.

Al termine del proprio mandato, la Commissione edilizia redige una relazione sull'attività svolta, denominata "rapporto consuntivo sull'attività della Commissione Edilizia", esplicitando eventuali proposte di modificazioni e integrazioni da apportare al Regolamento Edilizio. Tale rapporto viene trasmesso alla Giunta Municipale per conoscenza e costituirà riferimento per la formulazione della dichiarazione di indirizzi della nuova Commissione da insediare.

## **PARTE III**

# **NORME PROCEDURALI**

## **TITOLO 1 - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

### **3.1.1 -Individuazione interventi edilizi.**

Per quanto attiene la definizione degli interventi edilizi, l'onerosità o gratuita del provvedimento autorizzativo degli stessi, la misura dei contributi da corrispondere e gli eventuali ulteriori adempimenti da espletare prima del rilascio dell'autorizzazione o concessione, si fa riferimento alla normativa statale e regionale vigente in materia e ad apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.

### **3.1.2 - Opere soggette a concessione edilizia.**

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 (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e disposizioni) le seguenti opere:

- 1) nuove costruzioni (ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni dei manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione o a modifica);
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, previsti dalle leggi nazionali e regionali vigenti, quali:
  - interventi di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di volume;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica (quali demolizioni, ricostruzioni ecc: e' fatta salva la necessita' di preliminari strumenti urbanistici attuativi o di quelli previsti dal P.R.G.);
- 3) opere di urbanizzazione primaria;
- 4) opere di urbanizzazione secondaria;
- 5) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, fermo restando che per l'esercizio dell'attività di cava si dovranno seguire le procedure previste dalla L.R. 36/82 e dalle varianti al P.R.G. di adeguamento al P.R.A.E;
- 6) interventi relativi a modificazioni dell'assetto idrogeologico e morfologico delle aree scoperte che non si configurino come semplice sistemazione esterna, oggetto di autorizzazione secondo quanto stabilito dall'allegato della L.R. 59/80 e secondo le distinzioni del successivo articolo;
- 7) perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque;
- 8) cambi di destinazione delle aree libere;
- 9) modifiche morfologiche del terreno .

### **3.1.3 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art. 3.3.2 del presente Regolamento Edilizio, le seguenti opere:

- a- interventi di manutenzione straordinaria (articolo 31 Legge 457 del 05/8/78 e Legge Regionale Toscana n. 59 del 21/5/80);
- b- interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti negli specifici strumenti urbanistici e nel regolamento comunale per la redazione dei P.d.R. ;
- c- interventi di installazione e trasformazione di insegne e 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;
- d- interventi di restauro e risanamento quando riguardano elementi particolarmente degradati di un manufatto edilizio per cui si rendano necessarie operazioni di consolidamento, integrazione, bonifica e parziale sostituzione degli stessi, senza che vengano modificate la distribuzione degli ambienti, la configurazione esterna degli edifici, la superficie ed il volume. Fermo restando che per quelli notevoli per entità o per qualità del manufatto, il Sindaco potrà richiedere, anche su istanza motivata dell'Ufficio Tecnico, ulteriore e più approfondita documentazione sui lavori da eseguirsi e controlli di merito analoghi a quelli richiesti per la concessione edilizia;
- e- interventi di rimozione o modifica di elementi di decoro e di arredo urbano;
- f- modifiche e variazioni alle destinazioni d'uso.

Sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L. 1/6/1939 n. 1089, e L. 29/6/1939 n. 1497, le seguenti opere:

- 1) pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 2) occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
- 3) strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in tale forma, sono da escludere da tale punto i manufatti leggeri da realizzare in zona agricola ai sensi dell'art. 3 comma 12 della L.R. 64/95. Sono da ricomprendere i pergolati, le strutture di copertura per i ristoranti all'aperto ecc.;
- 4) modifiche alle aperture sui prospetti degli edifici esistenti e realizzazione di nuove aperture sugli stessi ;
- 5) serre con copertura stabile;
- 6) cappelle, edicole ecc.;
- 7) opere di fognatura e depurazione civile ed industriale di modesta entità a servizio di edificio esistente.

La definizione più precisa delle opere di cui al comma precedente e la relativa documentazione illustrativa è stabilita con apposita deliberazione della Giunta Municipale.

### **3.1.4 - Opere soggette ad asseveramento.**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni come definite dall'art. 26 della L. 18/2/1985 n. 47 e successive modificazioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

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

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse o l'accorpamento o sottrazione parziale di vani di più unità immobiliari .

### **3.1.5 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza.**

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la salvaguardia immediata della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva esclusivamente le opere necessarie ad evitare il pericolo per la pubblica e privata incolumità. Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione ai V.V.F.F. e/o al servizio tecnico del comune. L'intervento dovrà essere eseguito sotto la Direzione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che dovrà verificare preliminarmente la rispondenza dell'intervento stesso alle normative urbanistiche ed edilizie. Entro 24 ore dall'inizio dell'intervento deve esserne data altresì comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Sindaco entro 30 giorni dall'inizio degli interventi di cui al 1° comma del presente articolo.

Nella domanda dovrà essere specificato il nominativo del tecnico che ha diretto l'intervento realizzato con procedura d'urgenza.



### **3.1.6. - Opere pubbliche di competenza comunale.**

L'esecuzione di opere pubbliche di competenza comunale e' soggetta all'adozione della deliberazione comunale di approvazione del progetto, sentita la commissione edilizia.

Nella premessa dell'atto deliberativo deve essere inserito il parere espresso dalla commissione edilizia.

Per le suddette opere pubbliche di competenza comunale i progetti devono comunque essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformita' del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonche' l'esistenza dei nulla osta di conformita' alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

### **3.1.7 - Varianti a concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate.**

Le varianti a concessioni edilizie rilasciate possono essere richieste al Sindaco prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera.

Le opere richieste con le varianti in corso d'opera non possono avere inizio fino a quando il Sindaco non abbia rilasciato la relativa concessione, fatta eccezione per le opere che rientrano nell'articolo 15 della L. 47/85.

Dette varianti si articolano nelle seguenti categorie:

a) nel caso che siano da ritenersi essenziali, comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva della precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori;

b) nel caso che non siano da ritenere essenziali comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di un ulteriore atto concessorio che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

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

Per gli asseveramenti vale quanto disposto all'articolo 3.2.7.

Per quanto attinente alle varianti in corso d'opera a concessioni o autorizzazioni edilizie rilasciate, previste dall'art. 15 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni nel caso che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alla sagoma alle superfici utili ed alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unita' immobiliari, nonche' al numero di queste ultime, sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta. In quest'ultima ipotesi, l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza dell'atto autorizzativo.

### **3.1.8. Normativa per le opere esterne e a verde**

Sono soggetti alle seguenti norme i lavori di nuova sistemazione, risistemazione o modifica sostanziale dell'esistente, demolizione parziale o totale di manufatti di corredo, che riguardano spazi liberi per qualsiasi destinazione di uso predisposti,

ubicati nelle zone indicate dal P.R.G. come urbane e quelle a diretto corredo degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione ubicati nelle zone extraurbane .

I lavori di cui al precedente comma riguardano :

- a) opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi, piscine e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate terrazzamenti, pergolati in muratura, strade e piazzali, chioschi e padiglioni con esclusione dei cordonati , muretti d'unghia e simili, focolari all'aperto di misura inferiore a metri 1.30 x 1.00 x 1.50 e serre in vetro con superficie non superiore a mq. 3 e altezza non superiore a m. 1,80;
- b) opere a verde costituite da piante di basso, medio e alto fusto essendo esclusi gli arbusti , le siepi, i prati e gli alberi da frutto.

c) opere di regimazione e sistemazione della rete idraulica, compresa la realizzazione dei manufatti per l'attraversamento di fossi e canali e le opere di manutenzione del regime di scorrimento e smaltimento e drenaggio delle acque superficiali.

Per l'esecuzione dei lavori sopra specificati l'interessato dovrà ottenere l'autorizzazione o concessione del Sindaco in base alle vigenti procedure, secondo la seguente distinzione:

- l'autorizzazione e' richiesta per risistemazione o modificazione (sostanziali) degli spazi all'aperto, ivi compreso l'abbattimento di piante ad alto fusto;
- la concessione e' richiesta per le sistemazioni ex novo nelle zone soggette alla L. 431/85 e L. 1497/39.

I sopradetti atti di assenso potranno essere indipendenti dagli eventuali rispettivi atti riguardanti edifici ed avere scadenze autonome.

Il progetto allegato all'istanza, nel numero e nel tipo di elaborati di rito pertinenti, individuati al successivo articolo 3.2.4 limitatamente alle planimetrie dello stato di fatto e di progetto in scala 1/200, eventuali profili e documentazione fotografica, per quanto riguarda le opere a verde, dovrà riportare, la disposizione planimetrica delle piante, la loro specie ed una breve relazione sui criteri progettuali e sulla scelta delle specie.

Le piante previste in fregio a spazi pubblici dovranno rispettare distanze dal confine tali da non determinare danni all'area pubblica (minimo m. 3).

Per le zone a verde pubblico, o privato di uso collettivo ed i lotti privati di superficie superiore a mq. 2000, fatte salve le richieste motivate della C.E. per lotti inferiori a quelli indicati dal presente articolo, o pere le lottizzazioni o piani di insieme, il progetto delle sistemazioni esterne dovrà contenere una relazione tecnica ed illustrativa esaurientemente motivata del progetto stesso e delle scelte delle essenze.

Analoga relazione dovrà essere prodotta per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini, frutteti, resedi e simili esistenti di ville o complessi antichi ubicati secondo il P.R.G. in zone omogenee di tipo A (storiche) o ricadenti nell'elenco di cui all'art. 1 della L.R. 19/2/1979, n. 10 per le zone agricole o in elenchi di edifici e complessi riconosciuti di particolare valore storico o ambientale, comunque adottati dal Comune.

Per questi interventi e' concesso esclusivamente il restauro degli elementi caratteristici dell'impianto originario del giardino con ripristino delle preesistenti essenze arboree ed erbacee sulla base di idonea ricerca storico-scientifica.

Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni (sostanziali) in zone residenziali si richiede che almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto (Sf- Sc) e almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf) (percentuale prescritta dalla Delibera C.R. 230/94 sul rischio idraulico) sia riservato esclusivamente a verde o con suolo filtrante rispetto alle opere murarie come precedentemente definite: parte della superficie a verde, opportunamente sistemata e non asfaltata o lastricata puo' essere utilizzata anche a parcheggio.

### **3.1.9 Opere soggette a Denuncia di Inizio di Attivita'.**

(Si riportano nel regolamento di seguito le norme contenute nell'art. 2 comma 60 della legge 23/12/96 n. 662)

Sono soggetti a Denuncia di Inizio di Attivita' i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attivita' sportive senza creazione di volumetria;

- e) opere interne di singole unita' immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie gia' rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La possibilita' di procedere mediante la Denuncia di Inizio di Attivita' e' subordinata alla sussistenza di tutte le seguenti condizioni:

gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° Giugno 1939, n. 1089, 29 Giugno 1939, n. 1497 e 6 Dicembre 1991 n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del D.L. 27 Giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 Agosto 1985, n. 431, o della legge 18 Maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 Aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali.

Le esecuzioni delle opere per cui sia esercitata la facolta' di Denuncia di Inizio di Attivita' e' subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

## **TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

### **3.2.1 - Richiesta del certificato di prescrizione urbanistica.**

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

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

### **3.2.2 - Rilascio del certificato di prescrizione urbanistica**

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

La richiesta del certificato di prescrizione urbanistica va corredata da:

- estratto della mappa catastale che può essere prodotto in copia autentica o sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di prescrizione urbanistica.

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

### **3.2.3 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti (le procedure indicate di seguito sono comprensive delle norme contenute nell'art. 2 comma 60 della Legge 23/12/96 n° 662).**

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia o le comunicazioni di asseveramento ai sensi dell' art. 26 e di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della L. 23/12/96 n° 662 corredate dagli elaborati e dai documenti di cui agli artt. 3.2.4 - 3.2.5 - 3.2.6 - 3.2.7 devono essere presentate all' Ufficio del Protocollo del Comune il quale ne rilascia ricevuta.

Le domande e le comunicazioni devono essere complete, eventuali incompletezze sostanziali riscontrate nella documentazione prodotta comporteranno l' archiviazione della pratica dopo un anno dalla data di presentazione.

a) Procedure per il rilascio della concessione edilizia.

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile

del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L. 7 Agosto 1990 , n° 241 .  
L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria , eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 Agosto 1990, n. 241 , e successive modificazioni , e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico -giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo .

3. In ordine ai progetti presentati , il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al punto 2, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento e' tenuto comunque a formulare la

- proposta di cui al punto 2 e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato .
4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
  5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Sindaco di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta .
- b) Procedure per il rilascio dell'autorizzazione edilizia.  
Sono analoghe a quelle per il rilascio della concessione con le seguenti differenze: il termine di cui al punto 2 entro il quale il responsabile del procedimento cura l'istruttoria è di 45 giorni.  
Il responsabile del procedimento non è tenuto a richiedere il parere della commissione edilizia, ha comunque facoltà di richiederlo se lo ritiene opportuno .  
Scaduto il termine di 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa la richiesta si intende accolta.
- c) Procedure in caso di Denuncia di Inizio di Attività .  
L'interessato può dare inizio ai lavori trascorsi venti giorni dalla Denuncia di Inizio di Attività e solo a condizione che abbia presentato una Denuncia completa di tutta la documentazione prevista dalla legge 662/96 e indicata di seguito.

#### **3.2.4 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione.**

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata sugli appositi moduli e stampati forniti dalla Amministrazione comunale. Per richiedere il parere U.S.L. dovranno essere compilati gli appositi moduli e stampati elaborati dall'U.S.L. stessa e forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

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

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

Salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia edilizia, urbanistica e ambientale, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata di norma dai seguenti elaborati:

- 1) relazione tecnica illustrativa sulle caratteristiche dell'intervento (con elenco degli elaborati, in riferimento a quelli indicati nel presente articolo 3.2.4), in tre copie;
- 2) relazione tecnico-illustrativa sugli aspetti sanitari legati all'intervento, in tre copie ;
- 3) n. 3 copie della planimetria di zona, rilasciata dal Comune in scala 1 : 5000 o 1: 2000 ove sia indicato l'intervento progettato.

Nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica.

La planimetria deve essere firmata dal progettista per la parte di progettazione e dal richiedente per la parte, ove occorra, relativa alla dichiarazione circa il vincolo della superficie del lotto.

- 4) n. 3 copie della documentazione fotografica con positive formato minimo 10x15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali, fotografie a colori , rilegatura in fascicolo.
- 5) Dichiarazione resa dal tecnico progettista ai sensi dell'art. 1 della legge 13/89.
- 6) Relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopraelevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambi di destinazione d'uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal D.M. 11 marzo 1988.
- 7) Dichiarazione del progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie ai disposti del D.M. 9.1.97 e del D.M. 20.11.87.
- 8) N. 3 copie degli elaborati di progetto piegati nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) che devono comprendere:
- A) pianta dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1 : 200 contenente:
- l'orientamento;
  - i tracciati stradali confinanti e relative denominazioni, nonché eventuali tracciati di previsione di piano;
  - le misure occorrenti per determinare la superficie del lotto;
  - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti;
  - l'indicazione dei limiti di proprietà, fabbricati limitrofi, pareti finestrate e tutto ciò che serve al fine di illustrare l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente;
  - il perimetro della proiezione sul terreno del fabbricato o del manufatto da costruire con l'indicazione delle distanze di ciascun lato dai confini e dalle eventuali pareti finestrate;
  - l'indicazione degli spazi da destinare a parcheggi, organizzati funzionalmente, secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765 e successive modificazioni e integrazioni (art. 2 comma 2 della legge 24/3/89 n. 122);
  - le quote altimetriche del lotto, sia nello stato attuale che in quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito o alla quota stradale o comunque a capisaldi ben individuabili.
- B) Le piante di ciascun piano dell' opera progettata, quando non siano identiche tra loro, dettagliatamente quotate in scala non inferiore 1 : 100, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati; in ciascuna pianta dovranno essere riportati:
- la destinazione di ciascun ambiente;
  - lo spessore delle murature interne ed esterne;
  - le dimensioni di ciascun ambiente, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale ecc.
  - pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati o porzione di essi interessati dall'intervento almeno in scala 1:100, (obbligatoriamente in scala 1:50 per gli interventi su edifici di valore architettonico, riconosciuti tali per il fatto di essere vincolati ai sensi della legge 1089/39 o sulla base delle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali) comprensivo delle piante, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.
- Per interventi parziali su un prospetto è necessario il rilievo dell'intero prospetto per una idonea valutazione.
- Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa, adeguata all'importanza dell'intervento, dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
  - la tipologia edilizia;
  - le caratteristiche costruttive più salienti (strutture portanti, strutture portate, tipo di solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.), con indicazione dei materiali impiegati;
  - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
  - stato di conservazione;
- C) Almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, nella stessa scala delle piante e opportunamente quotate; nel caso di terreno pressoché pianeggiante e costruzione di grande semplicità (copertura piana, tetto a padiglione o a capanna) è sufficiente una sola sezione; nelle sezioni dovranno essere indicati:
- l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto;
  - la sezione normale alla strada esistente o di quella costruenda;
  - l'altezza libera dei singoli piani;
  - le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiede ecc.);
  - l'altezza massima dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti;
  - l'altezza delle recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che privati;
  - tutti i dati necessari per far conoscere i rapporti altimetrici dell'opera progettata con le proprietà confinanti e con le quote stradali.
- D) I prospetti di tutte le facciate, in scala 1 : 100 o 1 : 50.
- E) Eventuali dettagli rappresentati in scala idonea (1 : 50 o 1 : 20) dei principali elementi architettonici e decorativi e strutturali. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le varianti in corso d'opera gli elaborati di cui ai punti A, B, C, D, dovranno essere presentati nei tre stati attuale (o di progetto in caso di variante) modificato e sovrapposto. Nello stato sovrapposto gli interventi di demolizione e di nuova costruzione dovranno essere evidenziati mediante coloritura in rosso e in giallo (e/o mediante simbologia in bianco e nero)
- F) Tabella per il calcolo dei dati tecnici di progetto.
- G) Gli schemi degli impianti di smaltimento liquami fino alla fognatura comunale o fino a un impianto di depurazione o a un sistema di raccolta o di dispersione autonomo, conformi a quanto prescritto dalla U.S.L.
- H) Calcoli relativi ai rapporti illuminanti nei singoli locali e ogni altra indicazione necessaria, a norma di legge ed in base alle prescrizioni U.S.L., per la valutazione degli aspetti igienico-sanitari.
- I) Schemi relativi agli impianti esterni e comunque a tutti i manufatti che hanno rilevanza dal punto di vista del decoro edilizio.
- 9) Idonea documentazione di previsione d'impatto acustico per i nuovi impianti industriali ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico L. n. 447 del 26/10/95.
- 10) Relazione tecnica ed elaborati grafici relativi alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (legge 09/01/1989 n. 13, D.M. 14/06/89 N. 236, D.P.R. 27/04/1978, N. 384, D.P.R. 24/7/96 N. 503.
- 11) - Elaborati sugli impianti (L. 5/3/90 n. 46 e successivi decreti e regolamenti di attuazione)  
 Gli elaborati relativi agli impianti dovranno essere presentati prima dell'inizio delle opere, salvo diverse disposizioni di legge.  
 - Elaborati sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico ( L. 09/01/91 N. 10 e successivi decreti e regolamenti di attuazione)



Su tutti i fogli di progetto, anche se spillati, e sulle planimetrie di zona devono essere indicati, in particolare, l'oggetto del progetto e il richiedente; tali indicazioni devono essere uguali a quelle del prospetto della domanda.

Detti fogli, inoltre, devono essere firmati dal progettista e dal richiedente.

Il versamento dei diritti amministrativi deve essere effettuato prima della presentazione della domanda con le modalità fissate dall'Amministrazione e comunicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di più progettisti deve essere indicato il progettista responsabile dell'intera opera e i progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni prodotte in relazione ai requisiti di cui alle prescrizioni tecniche del Regolamento edilizio.

### **3.2.5 - Documentazione da allegare alle domande di autorizzazione**

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione deve essere presentata una domanda.

La domanda, in carta legale o resa legale, eventualmente da compilare sugli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale deve essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate:

- generalità, residenza, domicilio, numero di codice fiscale del richiedente;
- attestazione di possesso del titolo necessario a presentare la richiesta.
- generalità, residenza, domicilio, numero di codice fiscale del progettista, numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Ad essa devono essere di norma allegati i seguenti documenti "se pertinenti all'oggetto della domanda" e 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, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni:

- 1) relazione tecnico-illustrativa sulle caratteristiche dell'intervento (con elenco degli elaborati, in riferimento a quelli indicati nel presente articolo 3.2.5) in tre copie;
- 2) relazione tecnico - illustrativa sugli aspetti sanitari legati all'intervento, in tre copie;

- 3) n. 3 copie della planimetria di zona, rilasciata dal Comune in scala 1 : 5000 o 1 : 2000 ove sia indicato l'intervento progettato.

Nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica.

La planimetria deve essere firmata dal progettista per la parte di progettazione e dal richiedente per la parte, ove occorra, relativa alla dichiarazione circa il vincolo della superficie del lotto.

- 4) n. 3 copie della documentazione fotografica con positive formato minimo 10x15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali, fotografie a colori, rilegatura in fascicolo.

- 5) Dichiarazione resa dal tecnico progettista ai sensi dell'art. 1 della L. 13/89.

- 6) Relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopraelevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambi di destinazione d'uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal D.M. 11 marzo 1988.

- 7) Dichiarazione del progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie ai disposti del D.M. 9/1/97 e del D.M. 20/11/87.

- 8) N. 3 copie degli elaborati di progetto piegati nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) che devono comprendere:

A) pianta dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1 : 200 contenente:

- l'orientamento;
- i tracciati stradali confinanti e relative denominazioni, nonché eventuali tracciati di previsione di piano;
- le misure occorrenti per determinare la superficie del lotto;

- la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti;
  - l'indicazione dei limiti di proprietà, fabbricati limitrofi, pareti finestrate e tutto ciò che serve al fine di illustrare l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente;
  - il perimetro della proiezione sul terreno del fabbricato o del manufatto da costruire con l'indicazione delle distanze di ciascun lato dai confini e dalle eventuali pareti finestrate;
  - l'indicazione degli spazi da destinare a parcheggi, organizzati funzionalmente, secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765 e successive modificazioni e integrazioni (art. 2 comma 2 della legge 24/3/89 n. 122);
  - le quote altimetriche del lotto, sia nello stato attuale che in quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito o alla quota stradale o comunque a capisaldi ben individuabili.
- B) Le piante di ciascun piano dell' opera progettata, quando non siano identiche tra loro, dettagliatamente quotate in scala non inferiore 1 : 100, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati; in ciascuna pianta dovranno essere riportati:
- la destinazione di ciascun ambiente;
  - lo spessore delle murature interne ed esterne;
  - le dimensioni di ciascun ambiente, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale ecc.
  - pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati o porzione di essi interessati dall'intervento almeno in scala 1:100, (obbligatoriamente in scala 1:50 per gli interventi su edifici di valore architettonico, riconosciuti tali per il fatto di essere vincolati ai sensi della legge 1089/39 o sulla base delle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali) comprensivo delle piante, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.
- Per interventi parziali su un prospetto è necessario il rilievo dell'intero prospetto per una idonea valutazione.
- Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa, adeguata all'importanza dell'intervento, dalla quale risultino:
- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
  - la tipologia edilizia;
  - le caratteristiche costruttive più salienti (strutture portanti, strutture portate, tipo di solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.), con indicazione dei materiali impiegati;
  - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
  - stato di conservazione;
- C) Almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, nella stessa scala delle piante e opportunamente quotate; nel caso di terreno pressoché pianeggiante e costruzione di grande semplicità (copertura piana, tetto a padiglione o a capanna) è sufficiente una sola sezione; nelle sezioni dovranno essere indicati:
- l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto;
  - la sezione normale alla strada esistente o di quella costruenda;
  - l'altezza libera dei singoli piani;
  - le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiede, ecc.);
  - l'altezza massima dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti;
  - l'altezza delle recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che privati;
    - tutti i dati necessari per far conoscere i rapporti altimetrici dell'opera progettata con le proprietà confinanti e con le quote stradali.

- D) I prospetti di tutte le facciate, in scala 1 : 100 o 1 : 50.
  - E) Eventuali dettagli rappresentati in scala idonea (1 : 50 o 1 : 20) dei principali elementi architettonici e decorativi e strutturali . Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le varianti in corso d'opera gli elaborati di cui ai punti A, B, C, D, dovranno essere presentati nei tre stati attuale (o di progetto in caso di variante) modificato e sovrapposto. Nello stato sovrapposto gli interventi di demolizione e di nuova costruzione dovranno essere evidenziati mediante coloritura in rosso e in giallo (e/o mediante simbologia in bianco e nero)
  - F) Tabella per il calcolo dei dati tecnici di progetto.
  - G) Gli schemi degli impianti di smaltimento liquami fino alla fognatura comunale o fino a un impianto di depurazione o a un sistema di raccolta o di dispersione autonomo, conformi a quanto prescritto dalla U.S.L.
  - H) Calcoli relativi ai rapporti illuminanti nei singoli locali e ogni altra indicazione necessaria, a norma di legge ed in base alle prescrizioni U.S.L., per la valutazione degli aspetti igienico -sanitari.
  - I) Schemi relativi agli impianti esterni e comunque a tutti i manufatti che hanno rilevanza dal punto di vista del decoro edilizio.
- 9) Relazione tecnica ed elaborati grafici relativi alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (Legge 9/01/1989 n. 13, D.M. 14/06/89 N. 236, D.P.R. 27/04/1978, n. 384, D.P.R. 24/7/96 n. 503.
- 10) -Elaborati sugli impianti (L. 5/3/90 n. 46 e successivi decreti e regolamenti di attuazione).  
 - Elaborati sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico (L. 09/01/91 n. 10 e successivi decreti e regolamenti di attuazione).
- Gli elaborati relativi agli impianti dovranno essere presentati prima dell'inizio delle opere, salvo diverse disposizioni di legge.
- Su tutti i fogli di progetto, anche se spillati, e sulle planimetrie di zona devono essere indicati, in particolare, l'oggetto del progetto e il richiedente; tali indicazioni devono essere uguali a quelle del prospetto della domanda.
- Detti fogli, inoltre, devono essere firmati dal progettista e dal richiedente.
- Il versamento dei diritti amministrativi deve essere effettuato prima della presentazione della domanda con le modalità fissate dall'Amministrazione e comunicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di più progettisti deve essere indicato il progettista responsabile dell'intera opera e i progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni prodotte in relazione ai requisiti di cui alle prescrizioni tecniche del Regolamento edilizio.

### **3.2.6 - Modalità e documentazione per l'asseveramento**

Nei casi di cui all'art. 3.1.4, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti.

Tale relazione deve esaurientemente esprimersi sulle opere che si prevede di eseguire nonché sullo stato di fatto esistente nell'unità immobiliare prima dell'inizio dei lavori.

Sia per una migliore comprensione di quanto riportato in relazione, sia per una richiesta di chiarimento da parte dell'A.C., dovranno essere prodotti adeguati elaborati grafici che costituiranno parte integrante della Relazione di asseveramento e precisamente:

- una planimetria ubicativa sul rilievo aereofotogrammetrico

- lo stato attuale;
- lo stato modificato;
- lo stato sovrapposto

La relazione di asseverazione e gli elaborati grafici dovranno essere presentati in doppia copia.

La relazione in oggetto dovrà in ogni caso contenere:

- l'indicazione della destinazione d'uso del fabbricato, delle singole unità immobiliari e dei singoli vani;
- la destinazione di zona del P.R.G.;
- la dichiarazione che l'intervento non si pone in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati né con i regolamenti edilizi e di igiene vigenti e che non reca pregiudizio alla statica dell'immobile;
- la dichiarazione - qualora l'immobile sia compreso in zona classificata "A" (centro storico) dal Piano Regolatore Generale - che le opere in corso di realizzazione rispettano le originarie caratteristiche costruttive dell'immobile ( secondo quanto specificato nell' allegato della L.R. 59/80 per la categoria restauro conservativo).

La relazione di asseveramento inoltre, per gli edifici ubicati in zone storiche, oltre a quanto fin qui specificato, deve contenere, nella parte descrittiva dello stato di fatto e dell'intervento edilizio da eseguire, una dettagliata illustrazione del tipo di rifiniture esistenti e di quelle da adottare;

- in caso di presentazione di più relazioni di asseveramento per varianti ai lavori indicati nella prima di esse in ordine temporale, sia nell'atto di presentazione della relazione a firma del proprietario dell'unità immobiliare, sia nella relazione di asseveramento a firma del tecnico, deve essere fatta specifica menzione che detti atti sono relativi a varianti e debbono essere esattamente indicati gli estremi di quelli presentati in precedenza.

La presenza di un direttore dei lavori nella persona di un tecnico abilitato è obbligatoria nei casi in cui le opere interne interessino la struttura portante dell'edificio;

- entro i termini di tempo stabiliti per l'esecuzione delle opere di cui all'art. 26 in oggetto, il proprietario dell'unità immobiliare interessata dai lavori, dovrà inviare al Sindaco una dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### **3.2.7. Modalità e documentazione per la Denuncia di Inizio Attività' (le modalità e la documentazione indicate di seguito sono comprensive delle norme contenute nell'art. 2 comma 60 punti 10 e 11 della legge 23/12/96 n. 662)**

Per avvalersi della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio di Attività', nei casi previsti dalla legge e dal precedente TITOLO I, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la Denuncia di Inizio di Attività', eventualmente su moduli predisposti dal Comune, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Visto che in base al punto 10 la denuncia di inizio di attività è subordinata alla stessa disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le opere corrispondenti eseguite su rilascio di concessione edilizia (e di autorizzazione edilizia) la documentazione da allegare dovrà essere la stessa prevista ai precedenti punti 3.2.4 e 3.2.5, a seconda delle caratteristiche dell'intervento.

### **3.2.8. Competenze nella progettazione e nella direzione dei lavori**

La progettazione e la direzione dei lavori delle opere soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione. E' vietato l'esercizio della libera professione ai tecnici comunali qualunque sia il tipo di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa.

Sono di esclusiva competenza degli ingegneri e degli architetti:

- a) l'elaborazione di piani urbanistici generali e particolareggiati, ivi compresi i piani di recupero;
- b) la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la progettazione e direzione dei lavori delle opere strutturali in c.a. e in acciaio con strutture intelaiate.

Sono di esclusiva competenza degli architetti:

- a) la progettazione di interventi sugli edifici catalogati come "cose di interesse artistico e storico" ai sensi della legge 1/6/39 n. 1089;
- b) l'elaborazione di piani urbanistici particolareggiati che comprendano edifici catalogati ai sensi del punto a).

Sono di competenza dei Geometri, in base alla normativa in vigore, la progettazione e la direzione dei lavori di costruzioni di modesta importanza.

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

### **3.3.1 - Rilascio della Concessione Edilizia, sue caratteristiche validità e decadenza**

Il Sindaco, preso atto dell'istruttoria degli uffici tecnici comunali e visto il parere della Commissione edilizia, comunica ai richiedenti l'approvazione del progetto o la motivazione del rifiuto.

Qualora il Sindaco non accolga il parere della Commissione edilizia, motiverà la ragione del suo diverso parere.

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

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) il tipo di intervento e le destinazioni previste con succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione e con l'elenco degli elaborati tecnici che fanno parte integrante della concessione;
- 3) l'ubicazione dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 4) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione edilizia e dalla U.S.L.
- 5) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;
- 6) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;
- 7) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 oppure l'atto amministrativo con cui si autorizza l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione ;
- 8) gli estremi dell'atto di convenzione con il Comune per la realizzazione di opere da eseguirsi a carico del privato, nel caso di scomputo degli oneri.
- 9) i termini di validità della concessione, di norma di anni tre salvo un termine maggiore concesso per opere di particolare complessità e consistenza;
- 10) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere incluso dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

La concessione edilizia deve essere rilasciata dal Sindaco entro il termine di 75 giorni a decorrere dalla data di presentazione della richiesta, corredata di tutti i documenti di cui all'articolo 3.2.4 sulla base dell'art. 2 comma 60 della legge 23/12/86, n. 662.

Nel caso di mancato rilascio entro il termine indicato al comma precedente il richiedente potrà procedere in base al suddetto articolo 2 comma 60 punti 5 (sollecito) e 6 (istanza del Presidente della Giunta Regionale).

Il termine per la fine lavori può essere prorogato - per giustificati motivi - su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione previo apposito provvedimento del Sindaco.

Il Sindaco potrà subordinare la concessione della proroga al pagamento a saldo di tutte le rate residue degli oneri concessori.

Si ha archiviazione della domanda o decadenza della concessione edilizia:

- a) se entro sei mesi dalla data di notifica del parere positivo della C.C.E. non viene ritirata la concessione edilizia;
- b) se entro un anno dalla data di consegna della concessione non vengono iniziati i lavori;

- c) alla scadenza dei tre anni previsti dalla legge a fare data dal giorno di consegna della concessione edilizia;
- d) nel caso previsto dal 18° comma dell'art. 27 della L. 457/78 e successive modificazioni;
- e) nel caso di entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

In caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per le eventuali opere mancanti.

Nei casi sopra descritti la decadenza viene dichiarata dal Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.

### **3.3.2 - Rilascio di autorizzazione edilizia, sua validità e decadenza**

Il Sindaco, preso atto dell'istruttoria dell' Ufficio comunale preposto e visto il parere della Commissione Edilizia ordinaria o ridotta,( se richiesto su iniziativa del responsabile del procedimento in base all'articolo 2.2) comunicherà ai richiedenti l'approvazione del progetto o la motivazione del rifiuto.

Qualora il Sindaco non accolga il parere della Commissione edilizia, motiverà con apposita relazione la ragione del suo diverso parere.

L'autorizzazione edilizia viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine di scadenza a fare data dal rilascio dell'autorizzazione.

L'istanza per ottenere l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro il termine di 60 giorni, a condizione che l'istanza di autorizzazione sia corredata di tutti i documenti di cui all'articolo 3.2.5.

Il termine di 60 giorni si intende sospeso nel caso in cui il responsabile del procedimento richieda per iscritto documentazione integrativa. La richiesta va formulata in un'unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione.

L'ordinanza del Sindaco ad eseguire opere per la salvaguardia immediata della pubblica incolumità esime la proprietà dal richiedere autorizzazione edilizia per quanto riguarda le opere espressamente ingiunte al fine di eliminare il pericolo immediato.

### **3.3.3 - Denuncia di Inizio di Attivita', sua validita' e decadenza (i tempi indicati di seguito sono comprensivi delle norme contenute nell'art. 2 comma 60 punto 9 della legge 23/12/96 n. 662)**

La denuncia di Inizio Attivita' e' sottoposta al termine massimo di validita' fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

### **3.3.4 - Domanda di massima o preventiva**

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale su progetti preliminari di strumenti attuativi, per qualunque motivo o nei casi di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di massima o preventiva.

La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, che ha validità minima di 6 mesi o fino a che non intervengano strumenti nuovi, dovrà riportare almeno:



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

Nel caso che si sia in presenza di questioni di modesta entità o che comunque non abbiano la valenza di strumenti urbanistici attuativi sarà l'ufficio a stabilire i documenti minimi da allegare alla domanda.

Procedure di esame: l'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Urbanistica che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri uffici comunali (lavori pubblici, sport, polizia urbana, ecc.) e che la trasmetterà, debitamente istruita, al Sindaco, per ottenere una valutazione e/o un indirizzo su ulteriori procedure tra cui il parere eventuale di commissioni consiliari permanenti, della Commissione urbanistica ed edilizia, ecc.

Acquisiti tutti i pareri ritenuti necessari il Sindaco formulerà il parere preventivo e lo notificherà all'interessato.

### **3.3.5 - Pubblicazione delle concessioni ed autorizzazioni edilizie**

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia o autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi elaborati di progetto.

### **3.3.6 - Concessione edilizia. Formalità da adempiere contestualmente al rilascio.**

Se entro il termine di 180 giorni indicato con comunicazione notificata o avviso postale il richiedente non provvede ad effettuare gli adempimenti prescritti, per il rilascio della concessione edilizia ed a ritirare la concessione stessa la pratica edilizia viene archiviata: per ottenere il rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentata una nuova istanza di esame della pratica stessa.

Per quanto concerne l'applicazione del contributo di cui all'art. 6 della L. 28/1/77, n. 10 si applicano le norme prescritte dalle specifiche norme comunali.

Negli interventi di ristrutturazione di edifici qualora si preveda la installazione di nuovi impianti termici o di modificazione di quelli esistenti il committente è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione prescritta dalle leggi vigenti.

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al comma precedente, alla presentazione del progetto di ristrutturazione dovrà essere dichiarato se l'installazione di un

impianto termico è prevista contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione o in un secondo tempo.

### **3.3.7 - Titolarità della concessione edilizia e/o della autorizzazione**

Il Sindaco rilascia la concessione, a norma dell'art. 4 della L. 28.1.77, n. 10, a norma delle leggi regionali, dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici vigenti, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è irrevocabile. Decade nei casi disciplinati dalla legge nel presente regolamento. Essa è trasferibile ai successivi aventi causa: la voltura, anche a più soggetti, non comporta revisione del relativo atto amministrativo.

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

### **3.3.8. - Deroghe**

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della L. 21.12.1955, n.1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Comunale. Prima della deliberazione della Giunta Comunale dovrà essere acquisito il nulla osta preventivo della Regione .

## **TITOLO IV - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **3.4.1 - Comunicazione di inizio lavori.**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare di concessione o autorizzazione edilizia è obbligato a comunicare per scritto al Sindaco la data di inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata o con apposito stampato al protocollo.

In detta comunicazione occorre menzionare:

- la data di consegna al Genio Civile e il relativo numero di protocollo della pratica inerente le opere in cemento armato;
- i nominativi e le rispettive qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione dei lavori, della loro esecuzione e della loro sorveglianza (Direttore dei lavori quando previsto per legge); i dati relativi all'impresa.

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

Qualunque variazione successiva degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni.

Nei casi di Denuncia di Inizio di Attività la data di inizio dei lavori è indicata esplicitamente nella Denuncia e non potrà essere anteriore a 20 giorni dalla presentazione della Denuncia stessa.

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

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, e prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della Legge 1150/1942 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

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

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

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

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione o asseveramento.

### **3.4.3 - 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, quelle 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.

Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Il cantiere deve essere sistemato decorosamente per evitare, durante il corso dei lavori una alterazione profonda della fruizione visiva dell'ambiente in cui i lavori in oggetto si collocano.

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

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

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

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

- degli estremi della concessione o autorizzazione;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della concessione o autorizzazione edilizia;
- del progettista e del direttore dei lavori;
- del progettista, eventuale, delle strutture e dei calcoli del cemento armato;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti :

- A) La concessione edilizia o l'autorizzazione ed i relativi elaborati di progetto (o copia autenticata dall'ufficio tecnico comunale).
- B) Nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al genio civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- C) Il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori come prescritto per legge;
- D) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

In caso di opere interne asseverate con le modalità dell'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47, dovrà pure essere posto all'esterno dell'immobile interessato un cartello indicante il tipo di opere da eseguire e la data di presentazione al Comune della comunicazione con la relazione di asseveramento il nominativo del proprietario, del tecnico asseveratore, dell'eventuale Direttore dei Lavori, della Ditta esecutrice degli stessi.

Copia della relazione di asseveramento con gli allegati.

#### **3.4.4 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.**

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

Detta domanda deve contenere:

- le generalità e la firma del richiedente;
- gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio o il preciso riferimento alla data di presentazione della relazione di asseveramento;
- la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda;
- la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse;
- i motivi che rendono necessarie tali operazioni.

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

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico e l'autorizzazione a manomettere l'opera pubblica sono subordinati al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili urbani e/o dell'Ufficio Tecnico che verificheranno la compatibilità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

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

La durata della concessione e' stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi con facoltà di proroga.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la monomissione dell'opera pubblica; il Comune puo' richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

#### **3.4.5 - Visite di controllo.**

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli organi comunali.

Il titolare della concessione edilizia e' tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco puo' disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale, al medico della U.S.L. per i controlli di loro competenza.

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'articolo 15 della Legge 47/85, il Sindaco adotterà i provvedimenti previsti dal capo 1° della L. 47/85.

Le varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 dovranno essere richieste prima della dichiarazione di fine dei lavori.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le autorizzazioni e per le opere oggetto di relazione di asseveramento.

#### **3.4.6. - Provvedimenti del sindaco.**

Il Sindaco, qualora risulti la mancata corrispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nella concessione, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di opere eseguite in parziale o totale difformità o in assenza della Concessione e proseguite dopo l'ordinanza di sospensione, si applicheranno i provvedimenti e le sanzioni previste dalle disposizioni legislative in vigore.

#### **3.4.7. - Sanzioni penali.**

Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutive e procedure previste dal presente Regolamento edilizio, si applicano le sanzioni penali previste dall'art. 20 della L. 28.2.85, n. 47.

#### **3.4.8. - Sanzioni amministrative.**

Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia disciplinata dal presente Regolamento edilizio, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Capo I della L. 28.2.85, n. 47.

I proventi delle sanzioni amministrative previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune nei termini e con le modalità di cui alle norme del R.D. 14.4.1910, n.639.

#### **3.4.9. - Sanzioni fiscali.**

Le opere costruite senza concessione o in contrasto con essa ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, fatte salve le sanzioni prescritte dalla legge per tali violazioni, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

#### **3.4.10 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori.**

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della concessione al Sindaco.

Alla comunicazione inviata deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche.

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

Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al Sindaco indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la solidità delle parti costruite, la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata.

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

Il certificato di abitabilità va richiesto per gli edifici a destinazione residenziale; il certificato di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Entro 60 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza della concessione, a meno di richiesta di nuova concessione o autorizzazione per le opere mancanti, deve essere data comunicazione al Sindaco.

Tale comunicazione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o stampato appositamente predisposto dall'ufficio tecnico comunale, e debitamente firmato dal titolare della concessione o autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori ove necessario informa della fine dei lavori dell'opera medesima e richiede gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della concessione edilizia.

La comunicazione scritta della fine dei lavori deve essere effettuata anche per le opere interne di cui all'art. 26 della Legge 28.2.1985, n. 47.

#### **3.4.11 - Collaudi**

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

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 conformita' alle disposizioni di legge vigenti.  
Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.  
Le visite di collaudo devono essere sempre svolte alla presenza del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'Impresa ed un suo rappresentante.

## **TITOLO V - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI**



### **3.5.1 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità.**

Nessuna nuova costruzione a destinazione residenziale può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco. Per costruzioni aventi destinazione diversa, l'occupazione sarà subordinata alla autorizzazione di agibilità.

La licenza di abitabilità o agibilità potrà essere rilasciata anche per singole unità immobiliari (o per porzioni funzionali delle stesse).

La licenza di abitabilità o di agibilità potrà essere rilasciata anche nel caso in cui siano state accertate irregolarità edilizie, sempreché tali irregolarità non compromettano la staticità e la regolarità igienico - sanitaria della costruzione e sempre che si tratti di difformità parziali, tali da non comportare la demolizione e la rimessa in pristino della costruzione.

Saranno comunque fatte salve le sanzioni penali e amministrative previste dalla legge 28.02.1985 n° 47.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di agibilità o abitabilità, previo pagamento dei diritti comunali e delle tasse di concessione governative e sempreché siano stati depositati presso l'ufficio edilizia, se e in quanto necessari in base alle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, i seguenti documenti:

- certificato di corrispondenza alla normativa per le zone sismiche
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o presentazione della richiesta;
- certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità alle disposizioni di cui alla L.5.11.71, n.1086 e successive modificazioni e integrazioni;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- ogni altro documento o certificato richiesto dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Per il caso specifico delle lavorazioni artigianali e/o industriali, sarà inoltre necessario il permesso d'uso, tenuto conto delle possibili implicazioni di natura igienico-sanitaria e di natura statica.

Per gli edifici elencati all'art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.77 la licenza di abitabilità o agibilità non può essere rilasciata se gli accertamenti sull'isolamento termico eseguiti dal Comune, ai sensi della L. 3/5/90, n. 46 e decreto attuativo D.P.R. 6/12/91, n. 447 non hanno dato esito positivo.

Gli impianti industriali di cui al D.P.R. 24.5.1988 n. 203 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre al certificato di agibilità e a quanto altro disposto nei precedenti commi, per essere attivati devono ottenere dal Sindaco l'autorizzazione all'esercizio degli impianti stessi ai sensi dell'art. 5, punto 5.4 del D.P.R. 1971, n. 322.

Le autorizzazioni di cui ai commi precedenti sono altresì necessarie per la nuova utilizzazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con la modifica al numero dei solai o accrescimento del numero dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti qualora vi sia cambio di destinazione;
- variazione di destinazione in generale.

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione dalla necessità della nuova autorizzazione di abitabilità o agibilità e/o permesso d'uso.

Per gli interventi di cui all'art. 3.1.2 punto 2) ai sensi dell'art. 220 del T.U. della legge sanitaria, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando

l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento.  
Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione.

### **3.5.2 - Autorizzazione di abitabilità ed agibilità : procedure ( le norme riportate di seguito sono comprensive di quelle introdotte dal D.P.R. 22/4/94 n° 425).**

Affinchè gli edifici o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27/7/1934 , n° 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, eventualmente su moduli predisposti dal Comune, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di 30 giorni, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

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 insalubrità ed il termine entro cui provvedervi.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso, al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione e/o autorizzazione.

In caso diverso, purchè non si configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta una nuova concessione.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori.

In caso di difformità non sanabili come indicato ai commi precedenti, ma comunque classificabili come difformità parziali, l'abitabilità o agibilità potrà essere rilasciata solo dopo il pagamento delle sanzioni amministrative previste dalla Legge 28/02/85 n. 47.

In base ai requisiti stabiliti per legge e dalle norme del presente regolamento, i locali agibili degli edifici si distinguono in abitabili, ovvero destinati alla permanenza (anche limitata) delle persone, e non abitabili, ovvero non destinati alla permanenza delle persone.

In particolare per le abitazioni, ai locali abitabili si applicano di norma le seguenti definizioni: soggiorno, pranzo, cucina, posto-cottura, camera da letto, servizio igienico, antibagno, spogliatoio, ripostiglio, disimpegno e spazio per la circolazione; ai locali non abitabili si applicano le seguenti definizioni: soffitta, cantina, lavanderia, rimessa, magazzino privato e stanza per impianti tecnologici.

Tutti i locali, gli ambienti e comunque gli spazi che non ottemperano alle prescrizioni relative ai requisiti di legge e alle norme del presente regolamento, come ad esempio sottotetti, sottoscale, scantinati e scannafossi, non possono avere destinazioni d'uso specifiche.

Al momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità dovrà essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali. Tale pagamento è condizione necessaria anche per l'acquisizione del silenzio assenso dopo 45 giorni dalla presentazione della domanda.

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, conformemente al progetto; nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione o autorizzazione, 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 dalla normativa vigente sia statale che regionale.

### **3.5.3 - Certificato di conformità.**

A seguito degli accertamenti di cui all'art. precedente può essere rilasciato, su richiesta, il certificato di conformità.

**TITOLO V I - ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA DI CUI  
ALLA L. 127/'97 ( ART. 6 COMMA 2 )**

### **3.6.1 - Competenza al rilascio di Concessioni, Autorizzazioni o Provvedimenti analoghi.**

Sulla base dell'art. 6 comma 2 punto f della L. 15.05.1997 n° 127 ( Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo ) la competenza per il rilascio dei provvedimenti di concessione , autorizzazione ed analoghi, attribuita dagli articoli della presente parte III del Regolamento Comunale Edilizio al Sindaco , è trasferita al " Dirigente Responsabile del Servizio Assetto del Territorio " .

## **PARTE IV**

### **NORME TECNOLOGICHE**

## **TITOLO 1 - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

#### **4.1.1 - Salubrità 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 nel quale si intendono realizzare opere edilizie e' soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di risanamento.

#### **4.1.2 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità' del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

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 più basso o interrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 30; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante, di profondità pari ad almeno m. 3,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, con esclusione di recinzioni ed opere di arredo esterno.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aereata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impereabilità dei locali.

Le griglie di areazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati e' ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

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 qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

#### **4.1.3 - Requisiti dei locali.**

##### **4.1.3.1 - Classificazione dei locali.**

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

Categoria **A**: locali di abitazione permanente (e assimilabili).

Categoria **S**: locali accessori e di servizio.

Sono locali di abitazione permanente quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona.

I locali di abitazione, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due categorie: **A1 e A2**

**A1** Soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva.



Uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici.

**A2** Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative ad attività di lavoro, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

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

I locali accessori o di servizio, sono divisi nelle seguenti categorie:

**S1** Cucine di superficie inferiore a 8 mq., posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.

**S2** Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre, cantine, locali per ripostiglio.

**S3** Corridoi e disimpegni; ripostigli in locali di abitazione; locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della commissione edilizia.

#### **4.1.3.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione permanente (e assimilabili) - Categoria A**

Tutti i locali di cat. **A** devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Per i locali di categoria **A1** il rapporto fra le superfici finestrate apribili ed il pavimento non deve essere inferiore a 1/8. La superficie finestrata non dovrà coincidere interamente di norma con la porta di ingresso e dovrà essere prevista almeno una ulteriore finestra o porta finestra; potranno essere accettate eccezioni a tale norma solo in caso di interventi di recupero ed in presenza di comprovata impossibilità.

Per i locali di categoria **A2** il rapporto fra le superfici finestrate apribili ed il pavimento non dovrà essere di norma inferiore a 1/8. Qualora le superfici finestrate coincidano con le porte di ingresso dovranno essere previste aperture supplementari di aereazione (vasistas o similari). Potranno essere accettati i rapporti inferiori a 1/8 prevedendo l'installazione di adeguati sistemi di aereazione meccanica.

Le dimensioni minime dei locali di categoria **A1** non devono essere inferiori a:

- soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.);
- camera da letto singola mq. 9;
- ogni altro vano utile di cat. A non potrà essere inferiore a mq. 8;
- i locali di cat. A non possono avere accesso diretto da servizi igienici.

Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di cat. A con eccezione tuttavia delle cucine.

Le dimensioni minime dei locali di categoria **A2** non possono essere inferiori a mq. 9.

Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi vigenti.

L'altezza netta minima dei locali di categoria **A** non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali adibiti alla vendita per le zone già edificate per i quali l'altezza netta minima è consentita in ml. 2,40.

L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se destinato ad una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 38 se destinato a due persone.

I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione diretta con i vani scala dei fabbricati.

Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1,2 dm/ 2 di sezione da portare fino sopra la copertura o con altro sistema di areazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50 in corrispondenza del punto cottura; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

#### **4.1.3.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S1**

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione ed areazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di ml. 1,50.

Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura a tutta altezza fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00; in tal caso la superficie complessiva del soggiorno o del posto di cottura non potrà essere inferiore a 18 mq.

Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell'art. 4.1.3.2.

I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o con altro idoneo sistema di areazione.

Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale lavabile fino all'altezza minima di 1,50 m., i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,40.

L'altezza dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a ml. 2,40 per le cucine di cui al primo comma l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

#### **4.1.3.4 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: magazzini, autorimesse, ecc.**

I locali di cat. **S2** di cui al presente articolo, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e devono avere un' altezza minima di ml. 2,10.

Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 64/95 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni. Per i manufatti in materiale leggero previsti dall'art. 3 comma 12 della Legge Regionale 64/95 e per le serre il presente regolamento verra' integrato con una specifica normativa che individuerà le tipologie edilizie, le dimensioni in relazione alle esigenze produttive, i materiali da costruzione e le finiture fondamentali.

#### **4.1.3.5 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S3: (disimpegno, ripostigli, corridoi ecc.)**

I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di ml. 0,80 e altezza media non inferiore a ml. 2,40.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

I vani scala condominiali e al servizio di edifici costituiti da più alloggi debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120 e parapetti di altezza minima cm. 100 ; la profondità minima dei pianerottoli sarà di cm. 120.

Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di cm. 80 con una profondità minima dei pianerottoli di cm. 90.

I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite all'art.4.1.3.4 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, scantinati e simili.

#### **4.1.3.6 - Depositi Magazzini e Autorimesse**

I muri dei locali di cui al presente articolo dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire agevole lavaggio.

I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

#### **4.1.3.7 - Uffici e Negozi**

Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo ed un WC.

Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.

Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aereati direttamente, su conforme parere favorevole dell'U.S.L. i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. ed essere disimpegnati dai locali di vendita.

I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione devono essere di norma divisi per uomini e donne, avere ciascuno una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. ed essere disimpegnati dal locale principale.

Si potrà fare eccezione alla norma della distinzione per sesso nel caso di esercizi di piccola dimensione.

Nel caso di esercizi che prevedano la somministrazione di alimenti dovrà essere realizzato anche un servizio aggiuntivo ad esso esclusivo del personale addetto.

#### **4.1.3.8 - Misurazione dell' altezza in presenza di soffitti inclinati**

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati e con minimo assoluto di ml. 2,20 per i locali di categoria A e ml. 2 per i locali di categoria S.

#### **4.1.3.9 - Piani interrati o seminterrati**

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria **S**.

Possono essere utilizzati per destinazioni di categoria **A2** purché l'altezza netta sia non inferiore a m. 2,40, esista una intercapedine con cunetta più bassa del

pavimento, salvo casi particolari che potranno essere valutati dalla Commissione Edilizia.

Le intercapedini devono rimanere completamente libere e non potranno avere una larghezza superiore a ml 1.

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionale alla loro estensione ed al loro uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque di smaltimento, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

#### **4.1.3.10 - Piani terra di edifici di nuova costruzione**

Il piano terra dei locali di cat. **A** e **S** qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 50 cm., oppure da solai distaccati dal terreno di almeno 30 cm. Le bocche di ventilazione dei vespai e delle intercapedini dei solai dovranno essere protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento.

Per i locali di categoria A1, anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 30 cm., sul piano di campagna circostante; nei luoghi soggetti ad inondazioni non potranno essere realizzate nuove abitazioni utilizzando locali con il pavimento ad una quota inferiore a + m. 0,30 rispetto al livello presumibile della massima piena.

#### **4.1.3.11 - Soppalchi. Locali con piu' altezze.**

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima altezza minima media deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali con un minimo di ml. 2,00, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla meta' di quella del locale soppalcato.

La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del D.M. 5.7.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

#### **4.1.3.12 - Sottotetti**

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. **S3**.

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 1,00 ogni 16 mq. di superficie coperta.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a ml. 2,70 ( m. 2,40 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente) e l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2.

Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'art. 4.1.3.2.

Per il raggiungimento dei rapporti di illuminazione potranno essere computati anche i lucernari, che dovranno avere comunque le superfici massime indicate in questo articolo.

#### **4.1.3.13 - Abitazioni rurali e locali per l' allevamento e il ricovero degli animali**

Le case rurali e gli annessi agricoli - come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni - oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento

dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico - sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative nazionali, regionali e regolamentari esistenti in materia.

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformita' alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria e alle leggi particolari vigenti in materia.

#### **4.1.3.14 - Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti**

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti al fine di dotare le abitazioni di migliori condizioni igieniche - funzionali, e dimostrandone l'indispensabilità, le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere minori di quelle previste.

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

In ogni caso dovrà essere effettuata una valutazione igienico-sanitaria in relazione anche alla ubicazione dell'immobile ed alla destinazione d'uso dei locali.

Potranno essere accettate deroghe alla S.F. minima anche in caso di locali con precedente destinazione non abitativa e per i quali si prevede l'ampliamento della superficie, ma solo a condizione che la S.F. sia di poco inferiore a quella minima.

Nel caso che vengano utilizzate per le finestre delle superfici a grigliato tali superfici potranno essere computate per il calcolo della S.F. sulla base della effettiva percentuale dei vuoti ulteriormente ridotta di 1/4 per tener conto dello spessore del grigliato.

Può essere autorizzata anche un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e purché non vengano apportate riduzioni alle altezze preesistenti con un'altezza minima in ogni punto di m. 2,00.

#### **4.1.4 - Requisiti di carattere termico**

I locali abitabili per residenza e ufficio devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Le nuove costruzioni classificate dall'art.3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della Legge 09/01/91 n. 10 e successivi decreti e regolamenti 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.

#### **4.1.5 - Requisiti di carattere acustico**

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

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

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;

- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative o comunque stabiliti con appositi regolamenti comunali.

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

Le pareti perimetrali degli alloggi che confinano con i vani scala, con locali di altri alloggi o con locali ad uso diverso dovranno avere uno spessore minimo di 20 cm. e dovranno garantire un isolamento acustico analogo a quello delle pareti perimetrali esterne.

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

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.

#### **4.1.6 - Requisiti relativi alla areazione dei locali**

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

Negli appartamenti con superficie utile superiore a 38 mq. (bilocali) dovrà essere prevista la ventilazione trasversale o almeno la ventilazione a 90 gradi. Per gli appartamenti di superficie utile minore un minimo di ventilazione trasversale dovrà essere garantito realizzando in contrapposizione alla parete finestrata un cavedio aperto superiormente, della superficie minima di mq. 0,5 e collegato, con una presa d'aria della superficie minima di mq. 1,0, al soggiorno o a un disimpegno. L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

L'aereazione dovrà essere naturale per i locali di categoria A.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di areazione 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.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'aereazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.

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

#### **4.1.7 - Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza**

**(sulle norme elencate di seguito prevalgono comunque, se in contrasto, le norme contenute nella legge 09/01/89 n. 13 e successivo regolamento e nel D.P.R. 24/7/96 n. 503)**

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al presente articolo si intendono rispettati quando:

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili posti ad una quota inferiore a m. 1,70 rispetto ai percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi prospicienti spazi pubblici e condominiali sono garantiti almeno m. 2,00 di rispetto da

- percorsi pedonali esterni all'organismo abitativo e almeno m. 3, 00 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi;
- l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso o di sosta pubblici e condominiali non risulta inferiore a m.1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;
  - Tutti gli edifici ad uso condominiale sono dotati di una scala se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq. 400, di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione per superficie coperta maggiore.  
Le rampe sono di una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20 e parapetti dell'altezza minima di m. 1,00.
  - La profondità minima dei pianerottoli intermedi è di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,50.
  - Le alzate dei gradini non sono di altezza superiore a cm. 17 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula:  $2A + P = \text{cm. } 62/64$  (A = alzata, P = pedata).
  - I gradini sono di norma a pianta rettangolare, se di forma trapezoidale la pedata a cm. 40 della imposta interna non è inferiore a cm. 30.  
Per le scale a servizio delle abitazioni monofamiliari e per le scale secondarie a servizio di locali accessori negli edifici con destinazione non residenziale le scale potranno avere le seguenti dimensioni minime:  
larghezza 80 cm.  
parapetti 100 cm.  
pianerottoli intermedi 80 cm.  
pianerottoli di arrivo 120 cm.  
 $2A + P = 62/64$  A max = 19,5 cm.
  - La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente aereati, è consentita alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27.5.75, n. 166.
  - dalle scale salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.
  - eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm.7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale;
  - nessuna delle pareti che racchiudono uno spazio presenta sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;
  - l' apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non ostruisce gli spazi di circolazione;
  - le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello hanno il senso di apertura verso l'interno del livello superiore;
  - i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni hanno un'altezza non inferiore a m.1,00;
  - i davanzali delle finestre hanno un'altezza non inferiore a m. 0,90 e comunque la somma dell'altezza e della profondità dei davanzali stessi non è inferiore a m.1,20;
  - i parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale;
  - nelle finestre a tutt'altezza i parapetti hanno un'altezza non inferiore a m.1,10;
  - le finestre, ad esclusione di quelle poste ad altezze inferiori a m. 1,50 dal piano terra o affacciate su spazi aperti, hanno vetri sostituibili o lavabili dall'interno;
  - l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non è inferiore a m.1,00 nel punto di altezza minima.
- Per quanto attiene ai percorsi pedonali orizzontali, inclinati e verticali, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre quanto sopra prescritto:
- è vietata l'apertura di serramenti, porte e sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione, inoltre sono evitati singoli gradini o rampe la cui presenza non sia percepibile in anticipo;
  - sono evitate lungo i percorsi variazioni anche minime di livello dovute a elementi strutturali o arredi;

- le rampe delle scale hanno una pendenza costante;
- le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di m. 1,00; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto ad un'altezza compresa fra m.0,90 e m. 1,00; il corrimano in corrispondenza del parapetto non presenta soluzione di continuità fra una rampa e la successiva; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale, sono evitati distacchi maggiori di cm. 10 fra corrimano, parapetto ed elementi del parapetto.  
Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l' altro non superano cm.10;
- le rampe di scale di larghezza superiore a m. 1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati.

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.

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 e' consentita nei locali non adeguatamente areati e non corrispondenti alle norme di legge.

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 calamita', dell'incolumita' delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

#### **4.1.8 - Requisiti relativi all'accessibilità per la manutenzione ed all'uso (sulle norme elencate di seguito prevalgono comunque, se in contrasto, le norme contenute nella legge 09/1/89 n. 13 e successivo regolamento e nel D.P.R. 24/7/96 n. 503)**

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

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

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

Gli edifici residenziali con più di tre piani in elevazione debbono essere dotati di ascensore. Analogo criterio si dovrà seguire per gli edifici non residenziali.

Gli edifici residenziali che presentano tre piani in elevazione ma presentano anche un piano interrato dovranno prevedere l'installazione dell'ascensore nell'intervento di adattamento.

Le singole unita' immobiliari poste oltre il primo piano fuori terra, fatta eccezione per gli edifici industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso con rampe di larghezza adeguata.

Ai locali definiti come non agibili è consentito accedere, oltrechè tramite locali agibili, solo con scale a chiocciola o retrattili. I locali non agibili non possono dare accesso a servizi.

Gli alloggi monocali o bilocali devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un gabinetto, 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.

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

I soppalchi agibili per le persone devono essere dotati di parapetti.

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



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

Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili.

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.

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

#### **4.2.1 - Rifornamento idrico**

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

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde, in tal caso l'utilizzo delle falde dovrà essere autorizzato dal Sindaco e comunicato per conoscenza al Genio Civile. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione, previ gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito, tra gli altri, il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Azienda che gestisce il servizio di approvvigionamento idrico.

L'eventuale impianto di approvvigionamento autonomo deve essere realizzato in modo da non far rifluire l'acqua nelle condutture dell'acquedotto comunale; in tutti i casi è obbligatoria una connessione non diretta tra impianto idrico interno all'edificio e impianto di acquedotto.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale. Il richiedente la concessione è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto la installazione di tali apparecchiature, se necessarie.

L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

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

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto e dovranno essere adottati idonei strumenti per il controllo della quantità delle acque prelevate dalle altre fonti.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Azienda che gestisce il servizio di approvvigionamento idrico, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **4.2.2 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue**

Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento al Regolamento di igiene, alle disposizioni Comunali specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura, ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla U.S.L. e ad eventuali altre normative statali o regionali in materia (Delibera C.R. n. 230/94 ed altre). Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure della legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli scarichi civili o classificati tali che comunque creino problemi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti regionali o comunali.

##### **4.2.2.1. - Smaltimento delle acque bianche**

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica", provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

La rigida denominazione di "acque bianche" non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.

"Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale o fino a fosse campestri o a corsi d'acqua superficiali, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime interne di cm.40x40 in ogni curva o derivazione e per i tratti che non superino i 20 ml., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile. I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie, griglie) dovranno essere provvisti di sifone antiodore. Sia le caditoie che i pozzetti di ispezione dovranno avere un volume di decantazione pari ad almeno la metà del volume interno del manufatto.

Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'Ufficio Tecnico riterrà adeguate.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Firenze, comunque il diametro interno di ogni canalizzazione verticale non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto (canalizzazioni orizzontali) non inferiore a mm. 150.

Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile come prescritto dall'Ufficio Comunale competente.

I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente: di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari ad almeno la metà del volume interno del manufatto.

#### **4.2.2.2. - Smaltimento delle acque nere**

Costituiscono le "acque nere" tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato). Alle acque nere possono essere parificate, purché ricondotte ad uno standard di accettabilità secondo le disposizioni della legge n. 319 del 10.5.76 e successive modifiche ed integrazioni e secondo le normative Regionali e Comunali vigenti in materia, e previo trattamento specifico ritenuto idoneo dagli uffici comunali competenti e dall'Azienda che gestisce gli impianti di depurazione: le acque di lavorazione artigianale o industriale (acque di autolavaggi, lavorazione del marmo, acque esauste di decapaggio e simili) e le acque di vegetazione provenienti da attività di trasformazione per produzioni alimentari (caseifici, conservifici, macelli, allevamenti di animali, frantoi e simili).

Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti), che di impianto (canalizzazioni orizzontali) dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm. dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo dagli Uffici Comunali competenti e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi dagli stessi uffici.

Di massima si prescrivono: per le canalizzazioni verticali, tubazioni in p.v.c. resistenti a temperature fino a 100° centigradi, od in fibrocemento per fognature classe 3; per le canalizzazioni di impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c., ambedue con diametro interno non inferiore a mm.150.

Non potranno essere accettati profili di canalizzazione di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,40%.

Tale pendenza minima dovrà essere garantita in tutti i tratti delle canalizzazioni di impianto.

L'intera canalizzazione di impianto dovrà essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di cm. 50 x 50 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

I pozzetti di ispezione dovranno avere il fondo sagomato in modo da impedire qualunque forma di decantazione. La soluzione ottimale sarà l'inserimento nel fondo stesso di un mezzo tubo dimensionato e posizionato come anticipo della canalizzazione di impianto in uscita. Le acque nere dovranno essere condotte di norma fino alla fognatura pubblica.

#### **4.2.2.3. - Centrali di sollevamento**

Nei casi in cui la massima pendenza attribuibile alla canalizzazione di impianto per le acque nere sia inferiore allo 0,40%, detta canalizzazione dovrà affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra la centrale di sollevamento ed il collettore stradale per le acque nere dovrà avvenire mediante tubazione di spinta. Il tipo di centrale di sollevamento adottato, dovrà riportare l'approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La centrale di sollevamento prescritta, di massima dovrà essere così costituita:

a) Trattamento preliminare dei liquami da sollevare.

Detto trattamento di carattere fisico-meccanico ha lo scopo di liberare i liquami dai corpi estranei di natura eterogenea in sospensione.

b) Vasca di accumulo.

Detta vasca dovrà avere una capacità effettiva dimensionata su di un volume unitario di lt. 30 "pro-capite".

c) Pompe di sollevamento in numero di due (di cui una di riserva), del tipo ad immersione, ciascuna delle quali di adeguata portata e prevalenza.

d) Apparecchiatura elettrica di centrale.

Dovrà essere comprensiva di funzionamento automatico e manuale.

e) Intercettazione sulla tubazione di spinta.

A livello di centrale, detta condotta dovrà essere intercettata da una valvola di ritegno, questa preceduta da una saracinesca di arresto.

#### **4.2.2.4 - Fosse biologiche**

Prima dell'immissione delle acque nere nella fognatura comunale, nei casi in cui sia ritenuto necessario dall'U.S.L. per la presenza di fognature miste o per la distanza rispetto all'impianto di depurazione di Cambiano, ed in ogni caso prima di una centrale di sollevamento, le acque nere dovranno essere preventivamente trattate mediante:

a) pozzetto degrassatore di norma della capacità di 1000 litri per le acque provenienti dalle cucine e per le acque saponose;

b) fossa biologica bicamerale della capacità di 500 litri per abitante servito (corrispondente a 100 mc. di volumetria) o per abitante equivalente (da determinare caso per caso) in caso di destinazione non residenziale.

A proposito della necessità o meno del trattamento preventivo delle acque nere verrà predisposta, di concerto fra il Comune, l'U.S.L. e l'Ente gestore dell'impianto di depurazione, una mappatura del territorio comunale basata sulla presenza e sul tipo di fognatura e sulla distanza dall'impianto di depurazione.

#### **4.2.2.5. - Pozzi neri a tenuta**

Per le abitazioni situate in zone sprovviste di rete fognante per le acque nere e che non abbiano una dotazione idrica pro-capite superiore ai 50 lt/giorno, qualora non sussistano condizioni idonee allo smaltimento dei liquami mediante il sistema della sub-irrigazione, di cui all'art. 4.2.2.6, è prescritto il pozzo nero a tenuta.

#### 1) Ubicazione

L'ubicazione scelta per il pozzo a tenuta dovrà assolvere i seguenti requisiti:

- a) Facilità di accesso e manovra per autobotte aspirante del peso complessivo minimo di ql. 70.
  - b) Distanza minima di ml. 10 da pozzi o fontanili naturali per la captazione di acqua di falda freatica.
  - c) Distanza minima di ml. 5 da cisterne per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per uso domestico.
- #### 2) Modalità di esecuzione e prescrizioni per i pozzi neri a tenuta
- Allo scopo di conferire al manufatto la migliore e più duratura tenuta idraulica, si prescrivono di seguito le qualità dei materiali e le tecniche esecutive da adottarsi in fattispecie se ritenute idonee dagli Uffici Comunali competenti.
- a) Soletta di base o platea, in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm.25, provvista di pozzetto di pesca (dimensioni in cm. 30 x 30 x 30), situato sulla perpendicolare del passo d'uomo di cui alla lettera (d).  
La platea deve essere, per tutta la sua superficie, convergente verso il pozzetto di pesca, ciò allo scopo di consentire la più completa vuotatura del manufatto.  
Si prescrive inoltre che la platea debba essere impostata su di un piano di posa, costituito da magrone in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm. 20.
  - b) Pareti perimetrali in muratura di mattoni pieni, spess. cm. 26, eseguita a malta di rena e cemento, oppure in conglomerato di calcestruzzo di cemento armato, dello spessore non inferiore a cm. 15.
  - c) Soletta di copertura eseguita in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm. 15.
  - d) Passo d'uomo provvisto di chiusino in ghisa a chiusura ermetica delle dimensioni minime di cm. 60 x 60.
  - e) Tubazione di sfiato in p.v.c. o piombo con diametro interno non inferiore a mm. 60.
  - f) Intonaco interno eseguito a malta di rena e cemento e lucidato a mestola sull'intera superficie.
  - g) L'altezza interna del pozzo a tenuta, rilevata tra l'estradosso inferiore della tubazione affluente (scorrimento) e la platea non dovrà in nessun punto essere superiore a ml. 1,50.
  - h) La capacità effettiva del pozzo nero a tenuta deve essere valutata sulla dimensione unitaria di lt. 300 a persona.

#### 4.2.2.6. - Sistemi di sub-irrigazione

Per le abitazioni isolate, o piccoli gruppi di abitazioni (comunque per non piu' di 15 abitanti serviti) , non servite dalla rete fognante per le acque nere e con dotazione idrica superiore ai 50 lt/g. pro-capite, è consentito, se lo permettono le caratteristiche fisiche del terreno e la superficie libera di terreno attiguo alle abitazioni, lo smaltimento dei liquami per mezzo del sistema della sub-irrigazione.

Il sistema della sub-irrigazione presuppone l'utilizzo di terreni con caratteristiche fisiche che consentano un buon grado di permeabilità. Si ritengono minimamente utilizzabili sottosuoli di argilla contenente poca sabbia o pietrisco.

Il sottosuolo di argilla compatta preclude ogni possibilità di sub-irrigazione di qualsiasi tipo.

Per il dimensionamento della canalizzazione drenante si rimanda alla tabella:

Natura del sottosuolo	Lunghezza di tubazione in ml. per persona		
	Abitazioni Scuole Camping		
Sabbia grossa o pietrisco	A	S	C
	3	1,20	1,50
Sabbia fine	4	1,60	2,00
Argilla sabbiosa	5	2,00	2,50

Argilla con molta sabbia o pietrisco	7	2,80	3.50
Argilla con poca sabbia o pietrisco	10	4.00	5.00
Argilla compatta impermeabile			

Per la realizzazione degli impianti di subirrigazione dovranno essere applicate le norme contenute nella Delib. Comitato Interministeriale del 4.2.'77.

A secondo della produzione di liquami di natura domestica e delle possibilità ricettive del terreno interessato alla sub-irrigazione saranno di volta in volta prescritti, dagli Uffici Comunali competenti, i vari tipi di trattamento preliminare dei liquami ed i vari tipi di sub-irrigazione.

Il trattamento preliminare dei liquami di fognatura domestica è tassativamente prescritto a monte di qualsiasi tipo di sub-irrigazione.

#### **4.2.2.7 - Impianti di depurazione.**

Per gruppi di abitazioni isolate con piu' di 15 abitanti dotazione idrica superiore a 50 litri pro-capite e non serviti dalla rete fognante per le acque nere dovranno essere realizzati specifici impianti di depurazione che dovranno essere approvati dall'U.S.L. e che dovranno avere scarichi superficiali conformi ai parametri stabiliti dalle leggi vigenti in materia di scarichi civili.

#### **4.2.3 - Impianti di areazione**

Nei casi d'adozione d'impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tener conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e di igienicità.

In ogni caso, insieme alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, nei casi previsti dalla L. 46/90 il progetto esecutivo del medesimo deve rispondere alla normativa vigente.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla esistenza di dichiarazioni di conformità dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati e nei casi previsti dalla legge da certificati di collaudo.

#### **4.2.4 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni del D.M.I. 16/2/72, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, e in particolare:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.  
La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m.1,20 salvo che norme di legge richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq. di superficie utile 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 ;

- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina ed alle autorimesse solo attraverso zone scoperte o disimpegni con superficie minima di mq. 1,00 e provvisti di porta metallica parafuoco;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;
- 7) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili.
- 9) oltre a quanto sopra specificato, deve essere verificata la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere esaminato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di nulla osta preventivo; in alternativa dovrà essere dimostrata la presentazione della domanda ai Vigili del Fuoco .

#### **4.2.5 - Centrali termiche**

Per quanto attiene alle centrali termiche dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

#### **4.2.6 - Abbattimento delle barriere architettoniche**

Nella progettazione di strutture pubbliche o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, sia per nuove costruzioni come per quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.P.R. 24/7/96 n. 503 . Nella progettazione di edifici privati, compresi quelli aperti al pubblico, dovranno essere rispettate le prescrizioni della Legge 9.1.89, n. 13 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e del D.M. 236/89.



## **PARTE V**

### **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

## 5.1 - Volume

Per volume ai fini urbanistici (V) di un fabbricato esistente o di progetto si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato come più oltre definite: qualora il fabbricato abbia superficie diversa ai vari livelli e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, verrà diviso in parti omogenee ed il volume totale sarà computato come sommatoria del prodotto delle singole superfici per le rispettive altezze lorde, adottando di norma il metodo dell'altezza media della porzione omogenea di fabbricati; nel caso di prospetti inclinati o, comunque diversamente conformati, si adotteranno idonei metodi di calcolo del volume reale.

Nel calcolo del volume sono compresi:

- 1) i volumi delle chiostrine (spazi scoperti all'interno dei corpi di fabbrica) utilizzabili solo come presa d'aria o di luce, di dimensione massima pari al 10% della superficie coperta dell'edificio.  
Le chiostrine sono ammesse solo negli interventi di recupero edilizio, negli edifici non residenziali e nelle costruzioni in aderenza a pareti non finestrate;
- 2) la parte del volume interrato che eccede contemporaneamente i seguenti limiti:
  - a) il 30% del volume da realizzare fuori terra;
  - b) il volume corrispondente alla superficie del piano terra moltiplicato per una altezza di ml. 2,60 (per gli edifici ad uso residenziale) e ml. 3 (per gli edifici ad uso produttivo).
- 3) il volume interrato da destinare ad annesso agricolo.
- 4) il volume di gallerie, pilotis, portici destinati ad uso condominiale viene computato al 50% (cinquanta per cento);
- 5) i volumi che interrompono la continuità di portici, gallerie, ecc. (scale, ascensori, volumi tecnici, guardiole, portiere, negozi ecc.) sono computati integralmente nel calcolo del volume;
- 6) il volume delle logge e dei balconi delimitati da strutture ed anche eventualmente chiuse in nicchia per tre lati, di superficie inferiore a di ml. 6 o di profondità inferiore a ml. 1,60;
- 7) i volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati allorché acquisiscono i requisiti per l'abitabilità o agibilità.

Nel calcolo del volume sono esclusi:

- 1) i volumi tecnici così come definiti dall' art. 5.2;
- 2) i portici, le gallerie, i pilotis destinati ad uso pubblico disciplinato da apposita convezione;
- 3) i vespai, le intercapedini sotto pavimento, le intercapedini perimetrali interrate non più larghe di 80 cm.;
- 4) il volume totalmente interrato a servizio dell'edificio compreso entro il 30% (trenta per cento) del volume realizzato fuori terra o corrispondente alla superficie del piano terra moltiplicata per una altezza di ml. 2,60 (per gli edifici ad uso residenziale) e ml. 3,00 (per gli edifici ad uso produttivo),
- 5) logge e balconi, delimitati da strutture o chiusi in nicchia, la cui superficie sia superiore a mq. 6 e la cui profondità sia superiore a ml. 1,60;
- 6) i vani sotto le falde dei tetti dall'estradosso dell'ultimo solaio fino alla falda del tetto comunque inclinata se non hanno i requisiti necessari per l'abitabilità o agibilità'.
- 7) gli stenditoi coperti realizzati sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, privati o condominiali, per una superficie massima di mq. 8 per appartamento e con le seguenti limitazioni dimensionali:  
altezza media max 2,20 arretramento minimo dal filo delle facciate ml. 3. Il volume degli stenditoi non verrà computato alle seguenti condizioni: impegno formale del proprietario (per lui il costruttore) a non realizzare stenditoi in facciata o sui balconi.

Vincolo pertinenziale alla proprietà condominiale nel caso di stenditoio condominiale.

- 8) Le strutture realizzate in materiali leggeri (metallo e vetro, legno e vetro, copertura in metallo o legno) per ampliare gli esercizi pubblici (ristoranti, bar, pizzerie) ed i locali destinati ad attività ricreativa (discoteche, circoli ricreativi) a condizione che tali strutture vengano realizzate all'interno dei limiti quantitativi e con le procedure indicate di seguito:
- a) siano in corrispondenza del piano terra o comunque, in casi particolari, su di un solo piano.
  - b) abbiano una superficie non superiore al 40% della superficie utile del locale da ampliare;
  - c) abbiano un'altezza interna media non superiore a ml. 3,20;
  - d) non vadano ad ostruire aree destinate a parcheggio ai sensi della legge 765/67 e della legge 122/89;
  - e) rispettino le distanze di PR.G. dai confini con le altre proprietà e dagli altri edifici e rispettino le distanze del nuovo codice della strada (D.Lgs. 30/4/92 n° 285 e Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. 16/12/92 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni ) dalle strade;
  - f) venga stipulato preventivamente un atto notarile, da trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che vincoli l'ampliamento come pertinenza del locale principale, vincoli la destinazione di esercizio pubblico o ricreativa, preveda l'immediata demolizione della nuova struttura in caso di cambio di destinazione del locale principale.
- L'Amministrazione Comunale potrà specificare ulteriormente, con una normativa dettagliata, le caratteristiche costruttive e di finitura delle strutture in materiali leggeri di cui al presente punto.
- L'altezza dei pilotis non può superare i m. 3,0 dal pavimento all'intradosso delle travature, salvo casi particolari che verranno valutati dalla Commissione Edilizia. Non potranno essere realizzati tetti con pendenza superiore al 35%.

## **5.2 - Volumi tecnici**

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari per i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, il vano scale che prosegue oltre l'ultimo solaio per consentire l'accesso al locale macchina degli ascensori, alla copertura, agli stenditoi di cui al punto 5.1, compreso il pianerottolo di arrivo che dovrà essere della larghezza strettamente necessaria, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), qualora la loro superficie non concorra a superare il rapporto di copertura massima di zona con l'eccedenza del 10%.

Nel caso di messa in opera di caldaie murali esterne si intenderà compreso nel volume tecnico anche un vano di alloggiamento in metallo e vetro, della superficie massima in pianta di 1 mq. Per tale vano dovrà essere presentato un progetto specifico. In caso di edifici condominiali dovrà essere presentato un progetto unitario esteso a tutto il condominio o a un settore significativo di esso.

L'Amministrazione Comunale, su proposta dell'Ufficio competente, stabilirà con apposita delibera l'elenco di altri manufatti che rientrano nei volumi tecnici in particolare per gli edifici a destinazione produttiva; orientativamente si tratterà dei manufatti finalizzati allo smaltimento di fumi, alla depurazione e alla sicurezza antincendio.

La Commissione Edilizia stabilisce la congruità dei volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

## **5.3 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)**

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici e al fine

della titolarità della concessione , la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

Nel caso di piani attuativi (lottizzazioni convenzionate, PEEP, PIP, Piani di Recupero, con previsioni planivolumetriche di dettaglio, la verifica degli indici urbanistici potrà anche essere fatta, su esplicita previsione del piano attuativo, sull'insieme dei lotti edificabili e non necessariamente sulla superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici.

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla L.R. 64/95 sulle zone agricole o le norme di attuazione del P.R.G. eventualmente più restrittive.

#### **5.4 - Superficie coperta (Sc)**

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

I balconi aperti non costituenti volume, le logge per la parte che non costituisce volume ai sensi del punto 5.1, le gronde, le scale esterne aperte, le pensiline, e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a cm 40, le strutture leggere in ampliamento agli esercizi pubblici ed ai locali con destinazione ricreativa che non costituiscano volume ai sensi del punto 5.1 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde. La superficie delle costruzioni interamente interrata, destinate a diretta pertinenza della residenza per funzioni di servizio (rimesse, cantine, locali per impianti tecnici e simili) può eccedere la superficie coperta del fabbricato fuori terra fino al 50 % di tale superficie, fermo restando il limite volumetrico massimo, in rapporto al volume fuori terra, indicato al punto 5.1.

La parte interrata può avere autonomia rispetto al fabbricato fuori terra purchè venga realizzata nella pertinenza del fabbricato.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche, salvo l'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89.

#### **5.5 - Rapporto di copertura (Rc)**

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

#### **5.6 - Indice di fabbricabilità fondiaria**

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente Sf  $(If = V/Sf)$ .

#### **5.7 - Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale di pertinenza degli edifici compresi in un piano urbanistico attuativo si intende, ai fini della applicazione degli indici territoriali, la superficie di terreno disponibile per l'attuazione del piano , comprensiva dei lotti edificabili, delle

aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi, delle altre aree da destinare ad uso pubblico (verde pubblico e urbanizzazioni secondarie) ed eventualmente delle aree da destinare a verde privato o a orti privati.

### **5.8 - Indice di densità territoriale**

L'indice di densità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

### **5.9 - Altezza degli edifici (H)**

Per altezza  $H_f$  di ogni fronte o porzione di fronte degli edifici si intende la distanza verticale corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

L'altezza di un edificio o di un singolo corpo di fabbrica, ai fini del calcolo del volume come indicato al punto 5.1, è dato dalla media delle altezze dei vari fronti.

L'altezza di un edificio ai fini della verifica dell'altezza massima è quella massima fra le altezze dei vari fronti.

Si assume come riferimento alla sommità l'incontro dell'estradosso della copertura piana con il piano di facciata oppure l'incontro dell'intradosso della copertura inclinata con il piano di facciata.

Si assume come riferimento alla base l'incontro della costruzione con il piano o i piani del terreno a sistemazione avvenuta, purchè non sovrasti il terreno naturale originario di campagna o il terreno sistemato a gradoni di oltre cm. 30, in caso di edificio isolato, o la quota più alta dei marciapiedi delle strade circostanti il lotto di oltre 30 cm., in caso di edificio in zona urbanizzata e sostanzialmente pianeggiante; qualora il piano a sistemazione avvenuta sovrasti tale quota, la quota di riferimento è costituita dall'originario piano naturale di campagna o dal terreno sistemato a gradoni come documentato dallo stato di fatto.

La sistemazione a gradoni sarà ammissibile su parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, in caso di terreno in forte pendenza. Il livello dei gradoni dovrà coincidere esattamente con il livello del terreno naturale originario di campagna nel baricentro geometrico del gradone.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima ammessa, dalle prescrizioni di legge o da quelle del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi per la zona nella quale insiste.

Nel caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità dovrà essere contenuto entro la superficie parallela al piano di base determinato come precedentemente indicato; tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o sezioni di diversa altezza.

Per la determinazione dell'altezza valgono altresì le seguenti norme:

- a) nella valutazione dell'altezza massima del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto pieno della copertura quando esso occupi più di un terzo della lunghezza del corrispondente fronte, mentre non verranno compresi gli elementi posti sopra la copertura e destinati a volumi tecnici e a canna fumaria quando non superino m. 2,50 (maggiorabili fino all'altezza strettamente necessaria nel caso dell'extracorsa degli ascensori) e quando siano rigorosamente giustificati da ragioni tecniche e nei casi di particolare rilevanza, quando siano ammessi dalle commissioni consultive comunali (edilizia e/o urbanistica);
- b) nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte del fronte, al di sotto del piano a sistemazione avvenuta, reso visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso, quando tale fronte corrisponda esattamente, con un margine di 0,5 ml. per lato, alla larghezza delle porte d'accesso al seminterrato e quando tali porte di accesso siano nel numero e delle dimensioni strettamente necessarie a norma di legge. Il fronte delle singole aperture dovrà avere comunque una larghezza massima di 5 ml. Le rampe parallele alla facciata dovranno essere posizionate ad una distanza dalla facciata

stessa superiore o uguale alla profondità massima della rampa, con un minimo di ml. 1,50.

- c) Nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderanno gli abbaini realizzati sulle coperture inclinate, quando essi occupino meno di un terzo del fronte corrispondente.
- d) ai fini del calcolo volumetrico per altezza di ogni fronte si assume l'altezza media del fronte stesso, con esclusione delle zone di sottotetto nei casi di pendenza della copertura inferiore o uguale al 35% (trentacinque per cento);
- e) in ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata oltre da quella massima prevista nella zona, dalla distanza dei fabbricati tra di loro e dalla larghezza stradale.

## **5.10 - Distanza dalle strade**

Per distanza dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura i balconi aperti non costituenti volume, le pensiline e gli elementi decorativi) ed il confine della strada, come definito all'art. 3 del D.Lgs 285/92 ( Nuovo Codice della Strada).

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

- 1) Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planimetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
- 2) Le sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini stradali sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità, all'ultimo piano e a condizione che non si crei un nuovo solaio e un nuovo piano oppure nel caso che la sopraelevazione sia esplicitamente prevista dal P.R.G. per eliminare situazioni in contrasto con la tipologia prevalente nel tessuto edilizio (es. sopraelevazione delle cosiddette "viareggine"). Sono fatte salve le norme più restrittive o comunque diverse imposte dal P.R.G. In caso di incertezza valgono le norme più restrittive.
- 3) Per gli edifici ricadenti in zona omogenea A (o a questa assimilabili come le zone B di antica origine, le zone di recupero ai sensi della legge 457 del '78, le zone o i manufatti disciplinati in base alla legge regionale 59/80, ecc.) valgono gli allineamenti esistenti ai fini dell'applicazione delle categorie di intervento.
- 4) Per interventi di recupero con variazione della sagoma e per interventi di nuova costruzione valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e le limitazioni imposte per le costruzioni in zone sismiche.
- 5) Nel caso di ristrutturazioni urbanistiche devono essere fissati i punti di livello e i nuovi allineamenti dall'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori.

## **5.11 - Distanza tra i fabbricati**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; in particolare si precisa che:

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

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte, limitatamente ai settori che si fronteggiano e facendo salvi settori di cerchio di 10 ml. di raggio in corrispondenza degli spigoli di tali settori ; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

Non sono da considerare, al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinate ad usi accessori, purchè di altezza massima non superiore a m. 3,00, sprovviste di finestre sul fronte interessato e a condizione che non siano previste finestre nel settore di facciata antistante tali costruzioni ;

- 2 - sono fatte salve le disposizioni piu' restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.
- 3 - e' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggiantsi, ove il confinante realizzi un intervento edilizio senza utilizzare la facolta' di costruire sul confine in aderenza;
- 4 - e' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 5 - per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti deroghe:
  - a) distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444/68 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia;
  - b) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planimetrica sono ammesse le distanze preesistenti; per gli interventi di recupero urbanistico sara' possibile realizzare aperture anche su pareti poste a distanza inferiore a quella regolamentare, a condizione che non si tratti di aperture su locali di tipo A e necessarie per il raggiungimento del rapporto illuminante, a condizione che si rispetti comunque la distanza minima di ml. 6 e a condizione che si adottino i necessari accorgimenti per eliminare gli inconvenienti della introspezione.
  - c) le sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dagli edifici che li fronteggiano sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità, all'ultimo piano e a condizione che non si crei un nuovo solaio e un nuovo piano oppure nel caso che la sopraelevazione sia esplicitamente prevista dal P.R.G. per eliminare situazioni in contrasto con la tipologia prevalente nel tessuto edilizio (es. sopraelevazione delle cosiddette "viareggine").  
Sono fatte salve le norme più restrittive o comunque diverse imposte dal P.R.G. In caso di incertezza valgono le norme più restrittive;
  - d) per gli edifici ricadenti in zona omogenea A (o a questa assimilabili come le zone B di antica origine, le zone di recupero ai sensi della legge 457 del '78, le zone o i manufatti disciplinati in base alla legge regionale 59/80, ecc.) valgono gli allineamenti esistenti ai fini dell'applicazione delle categorie di intervento;
  - e) per i fabbricati esistenti (qualunque siano le distanze che li separano dai confini di proprietà, dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda indispensabile la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie ecc. è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari indipendentemente dai limiti del D.M. 1444/68 o di quelli fissati dal P.R.G. con il solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tutto questo tenendo conto che il dimensionamento interno degli ascensori e montacarichi e loro pertinenze deve consentire l'agevole accesso ed uso di persone su sedie a rotelle con ridotte capacità motorie.  
Per le costruzioni sul lotto limitrofo si potrà evitare di tener conto del volume così concesso.
- 6 - nel caso di edifici in aderenza tali da costituire un unico organismo edilizio, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, valgono le distanze di cui all'art. 5.13 (cortili);
- 7 - per quanto riguarda balconi e terrazze, i relativi parapetti devono rispettare una distanza minima di m. 3,00 dai confini di proprietà con l'eccezione dei lati prospicienti le strade per le quali valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada;
- 8 - sono assimilati ai fabbricati non finestrati i muri di altezza superiore a m. 3 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta.

## 5.12 - Distanza minima dai confini di proprietà

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, i balconi aperti e le pensiline ) 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.

La medesima minima distanza di cui al comma precedente dovrà essere mantenuta anche rispetto alla delimitazione di aree destinate dallo strumento urbanistico ad attrezzature pubbliche.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti deroghe:

- 1) Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planimetrica sono ammesse le distanze preesistenti;
- 2) Le sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità, all'ultimo piano e a condizione che non si crei un nuovo solaio e un nuovo piano oppure nel caso che la sopraelevazione sia esplicitamente prevista dal P.R.G. per eliminare situazioni in contrasto con la tipologia prevalente nel tessuto edilizio (esempio sopraelevazione delle cosiddette "viareggine"). Sono fatte salve le norme più restrittive o comunque diverse imposte dal P.R.G. In caso di incertezza valgono le norme più restrittive;
- 3) Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:
  - In caso di ampliamenti e sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato rivolto verso il confine di proprietà è ammesso  $1/2$  dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 3,00;
  - In caso di ampliamenti e sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato rivolto verso il confine di proprietà è ammesso  $1/2$  dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5,00.

## 5.13 - Cortili e chiostrine

Fatte salve le distanze di cui al precedente art. 5.12, le pareti prospicienti su cortile, definito come spazio interno circondato da edifici per almeno tre lati o porzioni di lato, dovranno distare in ogni loro punto di almeno m. 6,00 dalla parete opposta; a tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con aggetto superiore a m. 1,50; si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti.

L'altezza delle nuove costruzioni, anche di proprietà diverse, prospicienti su cortile, deve essere tale che il rapporto fra la superficie del cortile stesso, al netto di gronde e balconi non aggettanti più di m. 1,50, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono, non sia inferiore a 0,25 (1/4); l'altezza delle pareti comprende anche l'altezza di un eventuale arretramento delle pareti stesse.

I cortili di superficie inferiore ai limiti precedentemente stabiliti, ma in ogni caso con lato minimo di m. 3, si definiscono chiostrine o cavèdi e sulle pareti in essi prospicienti si possono aprire esclusivamente finestre di areazione e illuminazione per servizi igienici, antibagno e disimpegni.

Nei cortili e nelle chiostrine degli edifici esistenti sono ammesse di norma aperture di nuove finestre solo nel rispetto delle precedenti disposizioni.



#### **5.14 - Piano di un edificio**

Il piano di un edificio, ai fini della applicazione del presente Regolamento e per l'ottenimento dell'abitabilità ed agibilità, e' lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi piano, inclinato o curvo.

L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali della piccola orditura portante (travicelli, longarine ecc.) negli edifici già esistenti.

Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media misurata su tre punti.

#### **5.15 - Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno (piano fuori terra, piano interrato, piano seminterrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno naturale o a quella a sistemazione avvenuta misurata sul punto di stacco della muratura.

Nel caso di terreni comunque inclinati si assumono la quota media o la media tra le medie lungo il perimetro dell'edificio.

#### **5.16- Piano fuori terra o piano terra.**

E' il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o di poco superiore a quella del terreno circostante.

Si considerano fuori terra anche le parti di un piano che si trovino nelle condizioni precedentemente descritte.

Sono assimilati ai piani fuori terra anche i piani o porzioni di essi il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a m. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante nella sistemazione avvenuta.

#### **5.17 - Piano seminterrato**

E' il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a m. 0,70 rispetto al terreno circostante.

#### **5.18 - Piano interrato**

E' il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

Sono assimilati ai piani interrati anche i piani seminterati con quota del soffitto rispetto al terreno inferiore a m. 0,70.

#### **5.19 - Tolleranze sui limiti urbanistici**

Per evitare di applicare le sanzioni penali di cui alla legge 28/2/85, n. 47 anche nel caso di lievi errori materiali, sempre possibili nel campo delle costruzioni, si individuano i seguenti margini di tolleranza da applicare agli indici urbanistici definti ai punti precedenti:

a) misure lineari e distanze 2%

Tale margine di tolleranza non e' applicabile alle distanze ed alle altre misure lineari imposte da leggi statali o regionali e nei casi in cui la difformita' sia lesiva degli interessi di terzi.

b) superfici

Fino a 400 mq. 2%  
Dai successivi 401 mq. 1%

c) volumi

Fino a 1000 mc. 2%  
Dai successivi 1001 mc. 1%

Nel caso che una costruzione venga realizzata con difformità comprese all'interno di tali margini di tolleranza il proprietario della costruzione potrà chiedere l'applicazione degli indici urbanistici corretti con le percentuali indicate in precedenza.

In tal caso dovrà corrispondere al comune oneri di concessione integrativi pari a 10 volte quelli ordinari applicati alla parte di costruzione realizzata utilizzando i margini di tolleranza.

In caso di mancanza di oneri di concessione originari di riferimento gli oneri integrativi verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con criteri di analogia.

**PARTE VI**

**STRUMENTI URBANISTICI D' INIZIATIVA PRIVATA E  
PUBBLICA**

## **6.1 - Interventi soggetti a lottizzazione**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato, nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

E' facolta' dell'Amministrazione, di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione.

In questi casi, peraltro, la lottizzazione puo' 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.

## **6.2 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio**

Il Sindaco ha facolta' di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine di tempo un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potra' provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

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

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 facolta' 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.

## **6.3 - Domanda di lottizzazione**

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati in numero di 3 copie, salvo ulteriori copie per i necessari atti amministrativi, i seguenti documenti firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
  - documentazione fotografica esaustiva dell'area;
  - destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia con indicazione delle alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, muraure ecc.);
- b) - documenti attestanti la proprieta'.
- c) - estratto 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. 1,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
  - l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti;

- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- f) - schemi planivolumetrici dei tipi edilizi;
- g) - tabella comprendente:
- 1) la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - 2) la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - 3) la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - 4) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- h) - norme tecniche di attuazione della lottizzazione comprese norme specifiche sugli impianti esterni agli edifici;
- i) - elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
- 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765;
  - 2) eventuali particolari costruttivi relativi alle opere fuori terra (eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, ecc.) ed agli impianti di progetto;
  - 3) elaborato tecnico illustrante con grafici e valutazioni quantitative e di merito la compatibilità tra opere di urbanizzazione vecchie e nuove;
- l) - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- m) - relazione illustrativa del progetto contenente in allegato i calcoli dimensionali degli impianti ed una elencazione dettagliata delle caratteristiche tecniche dei materiali da usare, con riferimento ai disciplinari tipo approvati dal Comune;
- n) - schema della convenzione per regolare i rapporti fra Amministrazione e lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1,2,3,4 del 5° comma dell'articolo 8 della legge 6 Agosto 1967, n.765.
- o) - Relazione geologica illustrante la compatibilità tra gli interventi previsti e le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e di stabilità dell' area .
- p) - Schemi relativi agli impianti esterni dei singoli edifici.

#### **6.4 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni**

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

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del sindaco e nella misura del 50% , solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi da un tecnico nominato dal Comune e a spese del privato.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Restano valide le norme di cui all'apposito regolamento comunale sulle lottizzazioni ed in particolare sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

## 6.5 - Procedura di approvazione

I piani di lottizzazione, in quanto strumenti attuativi, sono approvati con le procedure previste dai commi 2 a 7 dell'art. 40 della Legge Regionale 16.01.1995 n. 5 relativa alle "norme per il governo del territorio".

Prima della delibera di adozione in Consiglio Comunale prevista al comma 3 del suddetto articolo 40, il Sindaco sottopone la proposta di lottizzazione ai pareri dell'Ufficio Tecnico (servizi assetto del territorio e lavori pubblici) e della Commissione Edilizia Comunale.

Quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. o da eventuale Piano Particolareggiato o quando il giudizio di merito dei predetti organismi sia negativo, il Sindaco respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone alla Commissione Consiliare Urbanistica e al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di Convenzione per l'adozione.

Dopo l'approvazione della Lottizzazione e la trasmissione in copia alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale, ai sensi dei commi 6 e 7 del suddetto art. 40, si procede alla stipula della Convenzione, che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

La stipula della Convenzione costituisce la definitiva autorizzazione alla Lottizzazione, che si attua mediante concessioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione ed ai fabbricati, nei tempi e nei modi previsti dalla Convenzione stessa.

## 6.6 - 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 prevista:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, con modalità da stabilire di volta in volta in base alle caratteristiche della lottizzazione.
- 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 presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fidejussoria vincolato a favore del Comune, per un valore commisurato al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione primaria;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
- g) rimborso per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite dal tecnico che verrà nominato dall'amministrazione comunale.

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 e non sia possibile reperire tali spazi nelle vicinanze.

Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Tale soluzione dovrà avere comunque carattere del tutto straordinario.

## **6.7 - Piano di recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.**

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

La competenza a redigere progetti di piani di recupero e' pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

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

Il limite minimo non puo' essere inferiore alla particella catastale o all'unita' tipologica di base.

## **6.8 - 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 3 copie riprodotte edliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalita' 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 piu' precisa definizione dei vari allegati operata con delib. di C.C. e la richiesta di ulteriori copie del piano stesso o parti di esso per i necessari atti amministrativi.

In via generale tali elaborati sono cosi' definiti:

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

- 1) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata da idonea documentazione); analisi dei livelli di degrado definiti 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: servitu' derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature elettrodotti, metanodotti ecc.);
  - vincoli che eventualmente interessano anche ambiti piu' vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
  - vincoli che riguardano piu' specificamente 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 attali 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;
  - rilievo degli impianti esterni esistenti.
- 4) estratti del vigente strumento urbanistico generale (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 dai 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) eventuale documentazione fotografica integrativa della documentazione prodotta, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti B e D dell'art.10

- 9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del 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, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori).
  - criteri di conservazione e di valorizzazione delle preesistenze da conservare, che dovranno essere della massima consistenza possibile in relazione al valore delle preesistenze stesse ed alle finalità del P.R.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche;
  - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
  - standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della Legge 765/1968 e alla L. 122/89;
  - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi, del tipo di vegetazione eventualmente da collocare e del tipo di recinzioni eventuali da adottare;
  - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare ecc.;
  - norme specifiche relative agli impianti esterni dei singoli edifici;
- 10) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
    - ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
    - individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;



- schemi di intervento sugli edifici, in pianta ed in sezione, con particolare riferimento agli spazi di distribuzione;
  - schemi relativi agli impianti esterni sui singoli edifici;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora.  
Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
  - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
  - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico e di uso privato;
- 11) rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- 12) planimetria quotata in scala non inferiore 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 impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- 13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie di intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
  - abitanti insediati;
  - superficie e/o volume di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
  - superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma delle superfici e dei volumi di cui al punto precedente);
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
  - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
  - totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e 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

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

Relativamente al punto E dell'art.10 :

- 15) oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/1/81 per quanto occorra.

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

#### **6.9 - Domanda di approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata : attestati e richieste da produrre a corredo**

La domanda di approvazione della proposta di Piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) nel solo caso in cui il Piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L.1089/1939, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici, a i 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 autorizzazione 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.

#### **6.10 - 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 21.5.80, L.R.T. n. 5 del 16/1/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **6.11 - Strumenti urbanistici particolareggiati di iniziativa pubblica**

Rientrano in tale categoria P.E.E.P. (Piani per l'edilizia economica e popolare) i P.I.P. (Piani per gli insediamenti produttivi), i P.P. (Piani particolareggiati di iniziativa pubblica), i P.R. (Piani di recupero di iniziativa pubblica); la documentazione da allegare a tali strumenti urbanistici sarà in generale la stessa degli strumenti urbanistici corrispondenti di iniziativa privata (lottizzazioni e piani di recupero) salvo gli ulteriori elaborati necessari per l'acquisizione delle aree e dei fabbricati (piano particellare di esproprio ecc..) e comunque tutta la documentazione prevista da specifiche normative.

## **PARTE VII**

### **ALLEGATO DI DISPOSIZIONI VARIE INERENTI LA TUTELA , LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA**

## 7.1 - Obbligo di manutenzione

I Proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti.

Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento, arbitrariamente fatto, anche da terzi.

## 7.2 - Protezione ambientale ed architettonica

La concessione per costruzioni, impianti tecnici, segnaletica, recinzioni, impianto di verde ed ogni trasformazione in genere, a completamento di edifici esistenti, viene rilasciata se l'intervento costituisce valida soluzione architettonica e paesaggistica nell'insieme.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali in genere, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto dell'ambiente costruito e di quello naturale, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per valutare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, linea, colori materiali e opere a verde.

Gli interventi di qualsiasi natura, anche se a carattere semipermanente o provvisorio, l'arredo urbano ed i dettagli costruttivi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente al 1945, tanto all'esterno quanto all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o, in qualsiasi parte, modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco e di eventuali altri organi competenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

## 7.3 - Zoccolature, oggetti, intercapedini, recinzioni

- **Le parti basamentali delle facciate** degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

L'Amministrazione Comunale, su proposta degli uffici tecnici comunali competenti e sentita la Commissione Edilizia, stabilirà con apposita delibera i modi, il tipo delle finiture, e i materiali che devono essere utilizzati per le parti basamentali degli edifici.

- Tali soluzioni dovranno essere articolate sia in relazione alle zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale sia in relazione alle caratteristiche storiche morfologiche ed ambientali da cui sono connotati i singoli manufatti.
- **Infissi con apertura verso l'esterno:** gli infissi che per ragioni di sicurezza devono obbligatoriamente aprirsi verso l'esterno dovranno essere arretrati dal filo del pubblico passaggio.
  - **Pensiline e tettoie:** questi manufatti, quando sono consentiti dalle Norme di P.R.G. devono essere realizzati al di sopra di m. 2,20 dal piano del marciapiede. Le parti aggettanti non possono sporgere sul suolo pubblico di oltre m. 1,50 e a condizione che non superino la larghezza del marciapiede stesso.
  - **Intercapedini e scannafossi:** il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercedini di larghezza utile interna non superiore a m.0,80 e a condizione che tali vani siano lasciati liberi da ogni utilizzazione e completamente sgombri.  
Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare dette intercedini per il passaggio di tubi, cavi o simili.
  - **Le griglie di aereazione:** tali aperture, eventualmente ammesse dalle norme di P.R.G. nelle varie zone, aperte anche parzialmente sui marciapiedi di uso pubblico devono presentare resistenza al peso di un automezzo che con una ruota vi possa gravare sopra e comunque devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
  - **Le recinzioni:** tali manufatti devono avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui si collocano e devono formare un fronte unitario con quelli esistenti o riprendere le forme e i materiali delle recinzioni originarie.  
Comunque non devono impedire o disturbare la visibilità della circolazione.
  - **Pavimentazioni esterne:** dovranno essere pavimentati o asfaltati solo gli spazi esterni destinati ai percorsi ed alla sosta di persone e veicoli.  
Negli spazi aperti condominiali l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

#### 7.4 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità

E' vietato, senza autorizzazione del Sindaco, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo, su disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località. Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri Enti o ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco, che sarà accordata quando risulti accertato, in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

#### 7.5 - Vetrine, insegne, targhe, marciapiedi

- **Le mostre e le vetrine:** questi manufatti devono essere studiati in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono.  
Devono essere realizzate con materiali, colori, forme che siano intonati anche al carattere dell'ambiente in cui si aprono.  
L'Amministrazione Comunale stabilirà, con apposita delibera, le caratteristiche più precise che questi manufatti devono rispettare quando sono collocati nelle zone A e nelle zone B e comunque nelle aree di valore storico ambientale.
- **La sostituzione di vetrine o insegne** di particolare pregio storico, in via generale, non è ammessa.  
Possono derogare da questa prescrizione solo i manufatti di più modesto valore ambientale e comunque la loro rimozione e l'eventuale sostituzione dovrà essere

preceduta da apposita domanda in Comune che rilascerà la competente autorizzazione sulle modifiche proposte.

Gli oggetti massimi delle vetrine debbono essere contenuti entro il piano della facciata a cui appartengono.

- **Gli oggetti massimi delle mostre** non debbono oltrepassare in via ordinaria i 10 cm dal piano della facciata a cui appartengono e non debbono costituire elemento di alterazione negativa dal punto di vista visivo e formale della facciata stessa.
- **Insegne e targhe:** sono insegne i manufatti che tendono a evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi.

Si definiscono targhe i manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione di attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni.

Le insegne debbono essere collocate di norma all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi sulla via o spazio pubblico di affacciamento.

Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata, devono essere tenute distaccate dal piano della facciata stessa per impedire ristagni di acqua e conseguenti deterioramenti del paramento sottostante.

Debbono essere collocate in una fascia compresa tra m. 1,50 e m. 2,00 dal piano di calpestio dell'ingresso dell'edificio.

Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

Non è consentita la collocazione di targhe su rostre, inferriate e griglie.

Le insegne e le targhe non debbono obliterare o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscono segni o tracce significative della storia e dell'aspetto dell'edificio di cui fanno parte.

- **Illuminazione esterna:** non è consentita l'installazione di apparecchi illuminanti esterni quali lampade, lampioni, fari ed altri, al fine di illuminare gli accessi dei negozi e dei pubblici esercizi, che rechino disturbo al transito veicolare o personale.

E' consentita l'installazione, a titolo precario di apparecchi da terra per esterni al fine di illuminare bar, ristoranti e pubblici locali nei periodi dell'anno in cui svolgono la loro attività all'aperto.

- **Marciapiedi e spazi di pubblico passeggio:** i marciapiedi, i portici, gli spazi di pubblico passeggio realizzati dai privati, debbono essere lastricati o ripristinati con materiali scelti in accordo con i competenti uffici del Comune ed eventualmente su suggerimento della competente Commissione Edilizia Comunale.
- **Parapetti** su spazi posti a quota inferiore al piano di calpestio: è prescritta l'adozione di parapetti o di altre opere di protezione e di riparo per cortili, ballatoi e terrazze e spazi comunque accessibili che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici posti a quota inferiore con un dislivello maggiore di 50 cm.

## 7.6 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse

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

I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali dei locali ad uso collettivo (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

### **7.7 - Depositi di materiale a cielo aperto**

Per i depositi di materiali a cielo aperto dovrà essere richiesta una specifica autorizzazione edilizia.

L'autorizzazione verrà rilasciata sentita in ogni caso la Commissione Edilizia ridotta e a condizione che il progetto oggetto della richiesta risponda ai seguenti requisiti:

- a) non sia in esplicito contrasto con la destinazione agricola dell'area e con particolari pregi ambientali;
- b) non comporti una perdita di decoro ambientale per l'eccessiva visibilità dalla viabilità di scorrimento;
- c) non ricada nell'ambito A, dei corsi d'acqua (come da Delibera C.R. n. 230 del 21/6/94);
- d) non abbia accessi dalla viabilità di scorrimento tali da creare intralci al traffico su tale viabilità;
- e) vengano comunque adottati tutti gli accorgimenti atti ad occultare i materiali in deposito (siepi, schermature) o a valorizzare eventualmente il carattere espositivo del deposito.

### **7.8 - Caratteristiche costruttive, dimensioni, collocazione dei manufatti precari da realizzare con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra (salvo necessarie opere di ancoraggio) previsti dall'art. 3 comma 12 della Legge Regionale 64/95.**

I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) caratteristiche costruttive e di finitura
  - pareti laterali, infissi, copertura in legno a pannelli, con verniciatura trasparente (macchiatura in tonalità chiara o media)
  - copertura a capanna con pendenza del 30% verso il lato lungo;
  - manto di copertura in lamiera grecata color rosso scuro o con lastre bitumate color rosso scuro;
  - una sola finestra della superficie complessiva di 1 mq.;
  - proibizione di realizzare un marciapiede esterno;
  - proibizione di realizzare servizi igienici interni o locali ad uso cucina o lavanderia;
  - proibizione di realizzare controsoffitti.
- b) caratteristiche dimensionali:
  - L'Amministrazione Comunale approverà con una specifica normativa il rapporto fra la superficie utile dei manufatti e la superficie dell'area da servire, anche sulla base delle colture praticate e sentita la Provincia, in quanto Ente delegato in materia di agricoltura e foreste.
  - I manufatti dovranno essere realizzati prendendo a base due moduli standard di circa 10 mq. (circa 4 x 2,5 con altezza media di 2,50 ml.) e di circa 28 mq. (circa 7 x 4 con altezza media di 3 ml).

La superficie complessiva dei manufatti corrisponderà al numero dei moduli in grado di garantire una superficie immediatamente superiore a quella risultante dall'applicazione del rapporto di cui al punto precedente. L'aggregazione dei moduli sarà a scelta del richiedente, con preferenza per l'aggregazione trasversale.

c) collocazione del manufatto.

I manufatti dovranno essere collocati in posizione marginale rispetto all'area servita rispettando comunque la distanza minima di 5 ml. dai confini e con un orientamento corrispondente a quello prevalente nella partizione di dette proprietà.

In caso di costruzione sul confine di due manufatti abbinati per due diverse aree la superficie massima risultante dall'applicazione del rapporto di cui al precedente punto 5 potrà essere aumentata del 20%.

L'Amministrazione Comunale modificherà ed integrerà le norme del presente articolo 7.8 in occasione della definizione del rapporto di cui al precedente punto b o dopo un adeguato periodo di sperimentazione o comunque qualora lo riterrà necessario sulla base dell'esperienza maturata.



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## INDICE

- 
- 
- 

## PARTE II

### NORME GENERALI

- 2.1 - Composizione della Commissione Edilizia;
- 2.2 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia;
- 2.3 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia;
- 2.4 - Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia;

- 
- 
- 

## TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- 
- 
- 

### 4.2.7 – Contenimento dei consumi energetici ed impiego di fonti rinnovabili di energia

- 
- 
- 

## PARTE II

### NORME GENERALI

#### 2.1 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia e' l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di permessi a costruire e, più in generale, per tutti i problemi della connessi alla gestione del settore urbanistico - edilizio del servizio assetto del territorio ed in particolare per l'esame delle richieste di concessione edilizia e, su richiesta del Responsabile del procedimento, di autorizzazione edilizia.

La Commissione Edilizia è costituita con deliberazione del Consiglio Comunale ed è articolata in due organismi che risultano così formati:

#### Commissione Edilizia ordinaria.

1. il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio, che la presiede;
  2. il Responsabile dell'ufficio edilizia privata o suo delegato;
  3. il Responsabile dell'ufficio Lavori Pubblici o suo delegato;
  4. il Funzionario Medico dell'USL addetto a questioni di igiene e sanità del territorio e degli abitanti, o altro funzionario delegato;
  5. n. 5 tecnici scelti tra ingegneri, architetti, geologi, dott. agronomi, geometri o tecnici con qualifica professionale equivalente, di cui almeno tre tecnici laureati.
- 1) il Sindaco che la presiede o un Assessore;
  - 2) il dirigente del settore Urbanistica o suo delegato;
  - 3) il dirigente del settore lavori pubblici o suo delegato;
  - 4) il Responsabile della U.O. Igiene Pubblica della U.S.L. o suo delegato;
  - 5) un Architetto;
  - 6) un Ingegnere;

- 7) un Geologo;
- 8) un Geometra o Perito Edile;
- 9) un Dott. Agronomo o Forestale;
- 10) un Esperto di beni storico-artistici e ambientali;
- 11) un Esperto di legislazione urbanistica;

Partecipa ai lavori della Commissione stessa senza diritto di voto Partecipano ai lavori della Commissione stessa senza diritto di voto il sindaco, o assessore delegato, ed il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria delle pratiche edilizie, anche con funzioni di segretario.

- I membri di cui ai punti 1,2,3 e 4, sono membri di diritto;
- i membri di cui al punto 5, 6, 7, 8 e 9 sono scelti da una rosa di nomi proposta dai rispettivi organismi rappresentativi, o, in alternativa, derivante da specifico avviso pubblico elenchi, formati da 3 nominativi, proposti dai rispettivi Ordini e Collegi professionali;
- i membri di cui ai punti 10 e 11 sono scelti da un elenco di nominativi di esperti che dimostrino di possedere qualifiche particolari nelle due discipline;

Tutti i membri della Commissione Edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale.

Tutti i membri elettivi o di diritto hanno diritto al voto.

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 4 sedute consecutive.

I membri eletti dureranno in carica 3 anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. **Comunque la Commissione Edilizia rimane in carica fino al rinnovo da parte della Giunta Comunale.**

Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia membri tra loro fratelli, ascendenti, discendenti, coniugi, adottante ed adottato, affiliante ed affiliato.

**I membri non di diritto non possono essere dipendenti dell'Amministrazione comunale per la quale la Commissione Edilizia opera.**

#### **B) Commissione edilizia ridotta.**

La Commissione Edilizia ridotta è costituita dall'apparato tecnico comunale opportunamente integrato: si occupa di tutte le richieste di manutenzione e, su richiesta del responsabile del procedimento, delle richieste di autorizzazione.

Tale organismo è così composto:

- 1) l'assessore delegato dal Sindaco a presiedere la Commissione edilizia ordinaria;
- 2) il Dirigente del settore Assetto del Territorio o suo delegato che fa parte anche della C.E. ordinaria;
- 3) un rappresentante degli Ordini e dei Collegi professionali, già presenti nella C.E. ordinaria, da avvicendare.

La Commissione Edilizia ridotta si occupa anche di tutte le questioni di seguito elencate ( fatto salvo quanto sancito da appositi regolamenti atti alla formulazione di soluzioni progettuali tipo):

- a) Operazioni interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale che non rientrino nei casi previsti dall' art. 26 della L. 28/2/85, n. 47;
- b) Cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari;
- c) Recinzioni che non siano riconducibili alle soluzioni progettuali tipo di cui sopra;
- d) Variazioni esterne ai prospetti o alle coperture che non incidano sulla tipologia dell'edificio;
- e) Tettoie, muretti, piani di carico e pozzi;
- f) Reinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- g) Impianti tecnologici interni ed esterni agli edifici;
- h) Pertinenze in genere.

#### **C) B) Commissione per il Paesaggio edilizia integrata**

(Si riporta nel regolamento, di seguito, il contenuto degli articoli 5,6 della L.R. 2/11/79 n° 52, come modificato dalla L.R.: 19/04/93 n° 94 )

Per l'esercizio delle funzioni di cui alla L.R. n° 52 del 2/11/79, relativa alla subdelega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali, le commissioni edilizie comunali sono integrate. Per l'esercizio delle funzioni di cui alla Legge Regionale Toscana 19-4-1993 n. 24 la Commissione Edilizia di cui al comma precedente è integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti stabiliti dall'art. 89 della L.R. 1/2005 indicati di seguito.

La commissione edilizia integrata esprime a maggioranza il proprio parere, distinto da quello ordinario della commissione edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni. I membri aggregati restano in carica per un periodo di tre anni. I membri aggregati possono essere rieletti una sola volta nello stesso comune.

Nella integrazione delle commissioni edilizie le Amministrazioni comunali garantiscono la qualificazione tecnica dei consulenti nei diversi settori e specialità della materia. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica possono essere nominati in qualità di esperti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno 10 anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a 3 anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

Le deliberazioni di nomina degli esperti delle Commissioni edilizie integrate sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al secondo comma nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione edilizia integrata del Comune dipendenti della stessa Amministrazione comunale.

## 2.2 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia ordinaria è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Sindaco relativamente a:

- 1) domande di permesso a costruire concessione edilizia;
- 2) Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio, varianti parziali agli strumenti urbanistici attuativi e alle relative opere di urbanizzazione;
- 3) revoca, annullamento e varianti essenziali di permessi a costruire concessioni già rilasciate.

Il parere della Commissione Edilizia ordinaria è richiesto anche nel caso di domanda di nuovo permesso a costruire nuova concessione edilizia a seguito di decadenza del precedente permesso 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 dal permesso stesso dalla concessione stessa.

Il contenuto dei pareri della Commissione Edilizia riguarda:

- la 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;
- il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, il suo decoro, in rapporto al rispetto dei valori ambientali e ai provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi edilizi.

La Commissione Edilizia, su richiesta del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio Sindaco, esprime inoltre il parere sulle domande di autorizzazione edilizia e su qualsiasi

altro problema di natura urbanistica o edilizia che si ritenga di sottoporre all'esame della commissione stessa.

### **2.3 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia ordinaria è convocata per scritto dal Presidente con congruo anticipo .

Normalmente le adunanze della Commissione sono quindicinali, straordinariamente ogni volta che il **Dirigente del Servizio Assetto del Territorio Sindaco** lo ritiene opportuno.

**Il programma di tali adunanze è comunicato ai commissari per scritto.**

Per la validità delle adunanze devono intervenire :

- in prima convocazione, almeno la metà più uno dei componenti e tra di essi devono obbligatoriamente esservi il Presidente ed il funzionario preposto all'istruttoria;
- in seconda convocazione, almeno un terzo dei commissari più uno e tra di essi devono obbligatoriamente esservi il Presidente ed il Funzionario preposto all'istruttoria.

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

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

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi al Presidente o su richiesta della Commissione stessa.

Possono essere presenti alla fase di presentazione delle pratiche, anche al fine di fornire chiarimenti alla Commissione, gli interessati alle pratiche stesse, previa apposita istanza dei medesimi al Presidente.

L'eventuale diniego alla domanda di presenziare alla Commissione presentata dai tecnici o dagli interessati dovrà essere motivato dal Presidente.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia, **oltre al sindaco o assessore delegato**, possono partecipare, senza diritto di voto:

**A) i consiglieri comunali;** gli assessori e consiglieri comunali, invitati di volta in volta dal **Dirigente del Servizio Assetto del Territorio a seguito di accoglimento di specifica richiesta motivata;**

B) esperti invitati di volta in volta dal **Dirigente del Servizio Assetto del Territorio Sindaco** o su richiesta della Commissione medesima. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati, in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato interamente in apposito verbale allegato alla pratica edilizia e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del ..... con parere ....." e deve essere firmato da tutti i membri presenti alla seduta.

Trascorsi 6 mesi senza che l'interessato abbia provveduto a produrre eventuali integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica, lo stesso dovrà presentare nuova domanda della pratica mai conclusa.

### **2.4 - Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia nelle forme in cui si articola, all'atto del suo insediamento e preliminarmente all'inizio dell'attività consultiva, deve esplicitare, in un documento denominato "dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di lavoro che essa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

Tale documento viene trasmesso, entro 45 giorni dalla data dell'insediamento, alla Giunta Municipale, che lo delibera come allegato al Regolamento Edilizio e lo inoltra agli ordini e Collegi professionali.

Tale documento potrà essere periodicamente aggiornato a seguito delle esigenze di funzionamento della C.E., o a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni normative e di legge e per altri fondati motivi.

Al termine del proprio mandato, la Commissione edilizia redige una relazione sull'attività svolta, denominata "rapporto consuntivo sull'attività della Commissione Edilizia", esplicitando eventuali proposte di modificazioni e integrazioni da apportare al Regolamento Edilizio. Tale rapporto viene trasmesso al Dirigente del Servizio Assetto del Territorio alla Giunta Municipale per conoscenza e costituirà riferimento per la formulazione della dichiarazione di indirizzi della nuova Commissione da insediare.

- 
- 
- 

#### **4.2.7 Contenimento dei consumi energetici ed impiego di fonti rinnovabili di energia**

Nella progettazione degli edifici e nella esecuzione degli interventi di ristrutturazione si dovrà tendere in generale alla limitazione dei consumi energetici ed all'impiego di fonti rinnovabili di energia.

Ai sensi della L. 294 del 27.12.2006, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla previsione di installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

Ai sensi del D. Lgs. 311 del 29.12.2006, in caso di presentazione di progetti per la realizzazione di nuovi edifici oppure in caso di rifacimento o ristrutturazione degli impianti termici degli edifici esistenti contestualmente al deposito delle verifiche e dei calcoli di cui alla L. 10/91 e s.m.i. dovrà essere depositata una relazione tecnica concernente i seguenti elementi, ovvero dimostrazione inequivocabile circa la impossibilità o fattibilità tecnica di quanto sopra richiesto:

previsione di almeno una centralina termica di termoregolazione programmabile per ogni generatore di calore e dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che, per le loro caratteristiche di uso ed esposizione possano godere, a differenza degli altri ambienti riscaldati, di apporti di calore solare o comunque gratuiti;

valutazione puntuale e documentata circa la presenza e l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterne ed interne, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare;

utilizzo al meglio delle condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. Nel caso che il ricorso a tale ventilazione non sia efficace potrà essere fatto ricorso a sistemi di ventilazione meccanica; l'impianto di produzione di energia termica dovrà essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

- 
- 
-