



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 24.07.92 - Adozione del R.E. delibera di C.C. n. 71 del 24.07.92;
- 25.05.93 - Approvazione della Giunta Regionale Toscana con stralci e prescrizioni, delibera n. 4405 del 25.5.93 (pubbl. B.U.R. n. 38 del 23.6.93);
- 28.09.93 - Modifiche al R.E. delibera C.C. n. 85 del 28.09.93;
- 06.12.93 - " " " " " " 91 del 06.12.93;
- 14.01.94 - " " " " " " 11 del 14.01.94;
- 28.11.94 - Approvazione definitiva della Giunta Regionale Toscana delibera n. 11485 del 28.11.94 (pubbl. B.U.R. n. 84 del 21.12.94);
- 27.12.94 - Pubblicazione all'Albo comunale;
- 11.01.95 - Entrata in vigore del R.E.;
- 24.05.96 - Modifiche al R.E. - Deliberazione di C.C. nr. 45 del 24.05.96;
- 22.07.96 - Modifiche al R.E. - Deliberazione di C.C. nr. 72 del 22.07.96;
- 09.09.96 - Pubblicazione all' Albo comunale;
- 24.09.96 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio;
- 29.11.96 - Modifiche al R.E. - Deliberazione di C.C. nr. 102 del 29.11.96;
- 02.01.97 - Pubblicazione all' Albo comunale;
- 17.01.97 - Entrata in vigore del R.E.;
- 18.02.05 – Integrazione al Regolamento Edilizio – Deliberazione C.C. n.3 del 18.02.2005
- [12.04.16 – Integrazione al Regolamento Edilizio – Deliberazione C.C. n. 19 del 12.04.2016](#)

INDICE GENERALE

CAPITOLO PRIMO "DISPOSIZIONI E NORME GENERALI"

- Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Commissione Edilizia
- Art. 3 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia
- Art. 4 - Procedura per le adunanze della Commissione Edilizia

CAPITOLO SECONDO "NORME PROCEDURALI"

- Art. 5 - Attuazione degli interventi diretti
- Art. 6 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti
- Art. 7 - Opere soggette a comunicazione
- Art. 8 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 9 - Opere soggette a concessione
- Art. 10 - Interventi ammissibili con procedura di urgenza
- Art. 11 - Caratteristiche dell'atto di concessione e autorizzazione
- Art. 12 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione
- Art. 13 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione - Impugnativa
- Art. 14 - Deroghe
- Art. 15 - Titolarità della concessione edilizia e/o della autorizzazione
- Art. 16 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione
- Art. 17 - Varianti al progetto
- Art. 18 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore
- Art. 19 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello
- Art. 20 - Organizzazione del cantiere
- Art. 21 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico
- Art. 22 - Visite di controllo
- Art. 23 - Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 24 - Collaudi
- Art. 25 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità
- Art. 26 - Domanda di abitabilità e agibilità: documenti a corredo
- Art. 27 - Passi carrabili
- Art. 28 - Manomissione del suolo stradale
- Art. 29 - Edifici pericolanti
- Art. 30 - Obbligo di manutenzione
- Art. 31 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico ed artistico
- Art. 32 - Servitù pubbliche
- Art. 33 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

CAPITOLO TERZO "NORME TECNOLOGICHE"

- Art. 34 - Salubrità del terreno
- Art. 35 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza
- Art. 36 - Requisiti di carattere termico
- Art. 37 - Requisiti di carattere acustico
- Art. 38 - Requisiti illuminotecnici
- Art. 39 - Requisiti relativi alla aerazione e dimensionamento dei locali
- Art. 40 - Requisiti relativi alla sicurezza

- Art. 41 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso
- Art. 42 - Requisiti relativi al superamento delle "barriere architettoniche"
- Art. 43 - Locali seminterrati ed interrati
- Art. 44 - Locali per l'allevamento e ricovero degli animali
- Art. 45 - Rifornimento idrico
- Art. 46 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
- Art. 47 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art. 48 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- Art. 49 - Impianti igienici
- Art. 50 - Impianti di aerazione
- Art. 51 - Impianti di smaltimento delle acque luride
- Art. 52 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche di depurazione delle acque luride
- Art. 53 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- Art. 54 - Centrali termiche
- Art. 55 - Volumi tecnici
- Art. 56 - Chioschi
- Art. 57 - Aggetti e sporgenze degli edifici
- Art. 58 - Cortili
- Art. 59 - Chiostrine
- Art. 60 - Divisione fra giardini, chiostrine e cortili
- Art. 61 - Recinzioni, sistemazioni e requisiti degli spazi scoperti, Arredo urbano
- Art. 62 - Coperture degli edifici

CAPITOLO QUARTO STRUMENTI URBANISTICI AD INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

- Art. 63 - Interventi soggetti a lottizzazione
- Art. 64 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio
- Art. 65 - Domanda di lottizzazione
- Art. 66 - Procedura di approvazione delle lottizzazioni
- Art. 67 - Convenzione urbanistica
- Art. 68 - Penalità di inadempienza e svincolo delle cauzioni
- Art. 69 - Opere di urbanizzazione
- Art. 70 - Il Piano di Recupero di iniziativa privata
- Art. 71 - Elementi costruttivi del progetto del Piano di Recupero di iniziativa privata
- Art. 72 - Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata
- Art. 73 - Istruttoria, pubblicazione e approvazione del Piano di Recupero

CAPITOLO QUINTO DEFINIZIONI URBANISTICHE

- Art. 74 - Caratteristiche urbanistiche
- Art. 75 - Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 76 - Superficie coperta (Sc)
- Art. 77 - Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 78 - Altezza massima di zona (H/max)
- Art. 79 - Densità fondiaria (Df)
- Art. 80 - Volumetria (V)
- Art. 81 - Tipologia edilizia di zona
- Art. 82 - Distanza minima dai confini
- Art. 83 - Distanza fra gli edifici
- Art. 84 - Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici
- Art. 85 - Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

**CAPITOLO SESTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

(si rimanda alle norme allegate dello strumento urbanistico vigente)

**CAPITOLO SETTIMO
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE**

Art. 86 – Parametrici urbanistici ed edilizi

Art. 87 – Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Art. 88 – Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

CAPITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del presente Regolamento edilizio è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell' agricoltura si fa riferimento alla vigente disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per tali attività. I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento Edilizio contiene:

A) - Disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.

Tali disposizioni sono modificabili secondo le norme si legge.

B) - Disposizioni obbligatorie, ma con carattere ed interesse prettamente locale o legate alla problematica edilizia ed urbanistica comunale, alla sua organizzazione e alla sua gestione.

Art. 2

COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio delle concessioni edilizie e dei relativi progetti e più in generale per tutti i problemi connessi con la gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia è composta da:

- 1) - Il Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) - Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) - Un rappresentante dell'Ordine Prov.le degli Ingegneri;
- 4) - Un rappresentante dell'Ordine Prov.le degli Architetti;
- 5) - Un rappresentante del Collegio Prov.le dei Geometri;
- 6) - Un Funzionario del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco.

I rappresentanti di cui ai nn. 1- 2- 6 sono membri di diritto; I rappresentanti di cui ai nn. 3- 4- 5 sono nominati dalla Giunta municipale, ogni due anni, e sono scelti in un elenco di tre nomi proposti dai rispettivi organi professionali; Tali rappresentanti non potranno far parte della Commissione Edilizia consecutivamente; La Commissione Edilizia é nominata dalla Giunta Comunale.

Ai sensi e per gli effetti dell'entrata in vigore della L. R. 19.04.1993 n. 24 e succ. mod. ed integrazioni, concernente lo svolgimento dell'esercizio delle funzioni di competenza del rilascio di pareri inerenti la trasformazione al paesaggio e all'ambiente dei territori e degli

immobili Vincolati ai sensi della Legge 19.06.1939 n. 1497 e della Legge 08-08-1985 n. 431, la Commissione Edilizia è integrata da numero tre membri, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 19.04.1993 n. 24;

Tali esperti detti "membri aggregati" sono equiparati ai membri elettivi di cui ai nn. 3-4-5; In caso di rinunce e/o dimissioni di un membro elettivo esso dovrà sostituirsi, seguendo la stessa procedura adottata per la sua nomina, entro 45 gg. dalla data di comunicazione di rinuncia e/o di dimissioni; Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre volte consecutive.

Art. 3

ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia é chiamata ad esprimere un parere consultivo e obbligatorio al Sindaco, nei seguenti casi:

- 1) - Sulle domande di CONCESSIONE EDILIZIA;
- 2) - Sui PIANI PARTICOLAREGGIATI;
- 3) - Sui PIANI DI LOTTIZZAZIONE;
- 4) - Sui PIANI DI RECUPERO;
- 5) - Sulla REVOCA delle Concessioni Edilizie già rilasciate;
- 6) - Sulle VARIANTI di Concessioni Edilizie già rilasciate;
- 7) - Sui RINNOVI di Concessioni Edilizie decadute per decorrenza dei termini;
- 8) - Sui progetti di OPERE EDILIZIE da eseguirsi dalla stessa Amministrazione;
Comunale e dalle Amministrazioni pubbliche in generale (Provincia, ANAS, ecc.)

E' facoltà del Sindaco, qualora lo ritenga necessario, sottoporre all'esame-parere della C.E. le richieste di "Autorizzazione amministrativa".

La C.E. giudicherà i progetti presentati al suo esame in modo soggettivo con particolare riferimento allo studio progettuale che dovrà risultare accurato nella sua rappresentazione grafica e architettonica nel rispetto dell'ambiente e dei luoghi in cui l'opera si va ad inserire, avendo l'accortezza di salvaguardare la libertà espressiva dei progettisti.

Art. 4

PROCEDURA PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia é convocata nella sua sede abituale dal Sindaco-Presidente normalmente una volta al mese.

La convocazione dovrà effettuarsi per scritto e deve pervenire ai Commissari con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti, ma tra essi devono essere obbligatoriamente presenti il Presidente e il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

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

I commissari che sono direttamente interessati alla realizzazione dell'opera oggetto di esame e parere non possono presenziare alla votazione.

Il presidente può autorizzare l'ascolto dei tecnici, che hanno firmato i progetti oggetto di esame della C.E., previa richiesta scritta da parte degli stessi.

Alle riunioni della C.E. possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente. I processi verbali vengono redatti contestualmente alle adunanze da un dipendente dell'Amministrazione Comunale, che vi partecipa senza diritto di voto, e devono contenere i pareri dei commissari e il giudizio finale della C.E.. Tali verbali dovranno essere firmati da tutti i commissari presenti alle adunanze contestualmente alla seduta.

CAPITOLO SECONDO NORME PROCEDURALI

Art. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

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

- La Comunicazione :

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

- L'Autorizzazione :

Per gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, quali : l'installazione di vetrine, di insegne, di mostre, di tende, di cartelli pubblicitari e di indicazione e l'occupazione di suolo e spazio pubblico, occorre presentare una domanda in carta legale indirizzata al Sindaco contenente : le generalità del richiedente, l'oggetto della richiesta, la descrizione delle opere da eseguire, la loro esatta ubicazione, l'indicazione dei materiali da impiegare, idonea documentazione fotografica, elaborati grafici di corredo.

- La Concessione :

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

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

Alla domanda di concessione dovrà essere allegato il parere o nulla-osta dell'U.S.L. territorialmente competente.

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 d'iscrizione all'albo professionale ; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è il proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

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

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

Il contenuto dei seguenti elaborati è definito come segue, salvo interventi minori regolamentati da apposita delibera di Consiglio Comunale.

1) - Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento.

2) - Estratto della mappa catastale o tipo di frazionamento.

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

- Stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza. Per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordonature ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.

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

- Planimetrie e sezioni dimostrative eseguite in attuazione alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 230 del 21 giugno 1994 " Provvedimenti sul rischio idraulico ..."

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

- Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti ecc.

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

Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo in scala 1: 50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

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

6) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.

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

- destinazione d'uso dei locali;
- quote altimetriche e planimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- ubicazione degli apparecchi igienici;
- ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di aerazione forzata;
- ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per potere controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi;
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo di lucernari.

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

Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.

8) - Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.

9) - Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese le coperture, con i riferimenti alle case circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

10) - Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con l'indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.

11) - In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc. nelle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.

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

13) - I disegni saranno presentati normalmente in due copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29.7 con titolo dell'opera ed il tipo d'intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

14) - La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano vigenti.

La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

- Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;

- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

15) - La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Tale elaborato potrà essere presentato in fase di rilascio della Concessione Edilizia.

16) - La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della Legge 09/01/1991 n. 10 e succ. D.P.R. n. 447 del

06/12/1991 e D.P.R. n. 412 del 26/08/1993 ; essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti. Tale elaborato potrà essere presentato in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

17) - La relazione tecnica, sugli impianti di abbattimento delle immissioni in atmosfera è necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti, tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle immissioni.

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

Art. 6

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

Le domande di concessione o autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. 5 devono essere presentate al competente Ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di Concessione: se i predetti uffici riscontrano incompletezze nella documentazione prodotta potranno condizionare il loro parere a specificare richieste.

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

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

- 1) - Il parere della Commissione Edilizia;
- 2) - In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti, autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

Ai sensi delle disposizioni della L. n. 1150 del 17/8/1942 e successive integrazioni, il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 60 gg dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme di cui alla L. n. 94/1982 ed all'art. 48 L. 457 del 5.8.1978.

Art. 7

OPERE SOGGETTE A "COMUNICAZIONE"

Sono soggette alla semplice comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- 1) - Gli interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) - Le opere interne definite dall'art. 26 della Legge n. 47 del 1985;

Art. 8

OPERE SOGGETTE AD "AUTORIZZAZIONE"

Le opere soggette ad "autorizzazione amministrativa" sono le seguenti:

- 1) - Gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 2) - Gli interventi di installazione di
 - vetrine;
 - insegne;
 - mostre;
 - tende;
 - cartelli pubblicitari e di indicazione;
 - manufatti di carattere precario;
- 3) - Perforazione di pozzi
- 4) - Scavi e rinterrati;
- 5) - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo
- 6) - Gli interventi di decoro e arredo urbano;
- 7) - La realizzazione di tombe cimiteriali;
- 8) - La realizzazione di muri di cinta e recinzioni in muratura , sia prospicienti spazi pubblici che privati;
- 9) - La realizzazione di pertinenze e impianti tecnologici;
- 10) - Le occupazioni di suolo pubblico;
- 11) - Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali a cielo aperto;

Art. 9 OPERE SOGGETTE A "CONCESSIONE EDILIZIA"

Le opere soggette a "concessione" sono quelle che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

In particolare sono soggette a concessione edilizia, onerosa o gratuita secondo le leggi vigenti, le seguenti opere:

- 1) - Le nuove costruzioni;
- 2) - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali:
 - a - la ristrutturazione edilizia;
 - b - la ristrutturazione urbanistica (fatta salva la necessità di preliminari piani attuativi, come PP, P. di L., P.P., P.E.E.P., P. di R. etc.)
- 3) - La modifica della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse da Leggi nazionali e regionali citate al numero 2
- 4) - Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie che non sono realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 5) - Le cappelle funerarie;
- 6) - Le costruzioni e gli impianti relativi alla attività estrattiva;
- 7) - Manufatti e strutture mobili collocate stabilmente (Chioschi etc.)

Art. 10 INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE DI URGENZA

Oltre alle opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità di ordine statico.

Queste opere possono essere attuate senza la preventiva domanda, tuttavia entro 24 ore dovrà essere data comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 gg dall'inizio degli stessi.

Art. 11
CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE
O AUTORIZZAZIONE

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

- 1) - Le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione.
- 2) - La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.
Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla-osta e visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3) - L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4) - Gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione.
- 5) - Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 6) - La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati. Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione decorre dalla data di rilascio.
- 7) - L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77.
- 8) - L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.
- 9) - Le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.
- 10) - Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

Art. 12
DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLE DOMANDE
DI AUTORIZZAZIONE

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della Commissione Edilizia il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n. 1089 e della L. 29.6.1939 n. 1497.

Per gli interventi di cui all' art. 7, Il comma della Legge 94/82 ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

Art. 13
DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI
CONCESSIONE - IMPUGNATIVA

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulla domanda rilasciando o negando la concessione.

Queste determinazioni devono essere notificate all'interessato nei 15 giorni successivi alla data in cui il Sindaco l'ha emesse e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti dal Sindaco durante l'istruttoria. Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

In tale avviso 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 Edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e parere della Commissione Edilizia e eventualmente impugnare, nelle sedi opportune, il rilascio della medesima se in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Restano salve le disposizioni della Legge 94/82 ove applicabili.

Art. 14
DEROGHE

La facoltà di deroga é esercitata dal Sindaco e si può applicare alle norme 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 Legge n. 1357 del 21-12-1955.

L'autorizzazione, o concessione, è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 15
TITOLARIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E
DELL' AUTORIZZAZIONE

La concessione è data, ai sensi dell'art. 4 della L. 10/1977, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione é trasferibile ai successivi aventi causa.

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

Art. 16
VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E
DELL'AUTORIZZAZIONE

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

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

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

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di anni 3 per il completamento delle opere non é derogabile.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art. 17

VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

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

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

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, salvo quanto previsto dall'art. 15 comma 12 della Legge 28.1.1977 n. 10 e dalla Legge 28.2.1985 n. 47, nonché dalla Legge Regionale 23.05.1994 n. 39.

Art. 18

PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

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

Il titolare della C.E., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

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

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

Art. 19

APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/1942 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

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

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

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

Art. 20

ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7.1.1956, n. 164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo e termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 24.4.1955 n. 547.

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

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

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

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

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della C.E.
- del nome del progettista;
- del nome del calculatore, eventuale, delle opere in C.A.;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) - La Concessione Edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto.
- b) - Nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile.
- c) - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art. 21

OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

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

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

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, e a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla Legge e dai regolamenti del settore.

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

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi, e può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi .

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

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

Art. 22

VISITE DI CONTROLLO

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

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

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

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

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

Art. 23

INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

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

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

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

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti amministrazione comunale in merito alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

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

Art. 24

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 .

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della L. 09/01/1991 n. 10 e succ. D.P.R. n. 447 del 06/12/1991 e D.P.R. n. 412 del 26/08/1993.

Sono sottoposti a collaudo anche eventualmente gli altri impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'Impresa ed un suo rappresentante.

Art. 25

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ' O AGIBILITÀ'

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Sindaco, fatta salva la procedura prevista dal D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425.

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

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

La Concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione della necessità della certificazione di abitabilità o agibilità.

Per gli interventi 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 nell'intervento.

Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Art. 26

DOMANDA DI ABITABILITÀ' ED AGIBILITÀ': DOCUMENTI A CORREDO E PROCEDURE.

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

La domanda deve riportare i seguenti elementi:

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

La domanda deve contenere i seguenti documenti :

- 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 (Art. 4 comma 1 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425);
- attestazione dell'avvenuto accampionamento catastale;
- Collaudo statico per le strutture in conglomerato cementizio normale o precompresso e per le strutture metalliche ai sensi della L. n. 1086/71 e succ.;
- attestazione redatta da tecnico abilitato sulla rispondenza delle opere realizzate alle norme vigenti in materia di eliminazione e superamento di barriere architettoniche;
- dichiarazione di conformità, o certificato di collaudo, degli impianti, come previsto dall'art. 11 della Legge n. 46 del 05/03/1990;
- Certificato prevenzione incendi, necessario per alcune tipologie di edifici (industrie, edifici di pubblico spettacolo, alberghi, ecc.)
- altri documenti prescritti da leggi e regolamenti vigenti.

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.

Il termine sopracitato 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, 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.

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

L'ispezione di cui sopra sarà effettuata previo avviso scritto al titolare della concessione e potranno essere presenti il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori.

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

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

Art. 27 **PASSI CARRABILI**

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

Per il loro attraversamento allo scopo di entrare negli stabili o uscirne, deve essere realizzato un passo carrabile, che sarà autorizzato dal Sindaco per le strade comunali e vicinali, mentre sarà autorizzato dall'Ente proprietario nel caso di strade provinciali, statali ecc.; in tali casi tuttavia la domanda dovrà essere presentata al Comune per conoscenza.

Il passo carrabile dovrà essere realizzato nel rispetto delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione del suolo pubblico e secondo le disposizioni di cui all' art. 46 del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada, e cioè:

- a) - deve essere distante almeno ml 12 dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
- b) - deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli;
- c) - qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale;
- d) - deve essere segnalato mediante l'apposito segnale di "passo carrabile" previsto dall'art. 120 del Regolamento del Codice Stradale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma precedente, deve essere realizzato in modo tale da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della sede stradale, di un veicolo in attesa d'ingresso. E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi dovranno essere osservate per quanto possibile, le condizioni descritte alle lettere a) - b) - c) - d) di cui sopra.

Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dalle intersezioni.

Art. 28

MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici, senza autorizzazione del Sindaco per qualunque ragione ed in particolare per:

- a) - piantare pali;
- b) - immettere o restaurare condutture del suolo;
- c) - costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

Art. 29

EDIFICI PERICOLANTI

Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericolo, il proprietario e gli inquilini hanno l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco, e nei casi di urgenza, eseguire immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

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

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

Art. 30

OBBLIGO DI MANUTENZIONE

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

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

Art. 31

RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO

Oltre alle prescrizioni dell' art. 43 e seguenti della legge 01.06.1939 n. 1089 sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque esegue scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.), il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Il titolare della concessione e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art. 32

SERVITU' PUBBLICHE

L' Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) - tabelle indicanti il nome delle vie o di altri spazi pubblici;
- b) - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) - numeri civici;
- d) - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- e) - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) - lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- g) - quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose oggetto di della servitù di cui sopra, non potranno ne rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

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

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

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

Art. 33

OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potrà concedere, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, e delle Polizia Municipale,

quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità; occorrerà l'autorizzazione per:

- a) - costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo pubblico;
- b) - creazione di sporgenze o balconi;
- c) - intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) - aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) - pese pubbliche;
- f) - impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) - canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.

Nel relativo atto di autorizzazione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla Legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o una tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni che devono essere osservate sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione é subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuare la esatta ubicazione, nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la concessione, stabilirà oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone d'uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito dalla concessione, il titolare della medesima deve presentare almeno 10 giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuova concessione.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito dalla concessione senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della concessione deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della concessione, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della concessione di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

CAPITOLO TERZO NORME TECNOLOGICHE

Art. 34 SALUBRITÀ' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizia, letame, residui organici ecc.) se non dopo avere risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 35 REQUISITI RELATIVI ALL' IMPERMEABILITÀ' E SECCHENZA

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

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

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 20 cm.

Le bocchette di aerazione dovranno essere dotate di idonea rete per impedire l'accesso a qualsiasi tipo di animali ed insetti.

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

preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al proseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista una intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili, le bocchette di aerazione dell'intercapedine dovranno inoltre essere munite di rete idonea ad impedire l'accesso ad animali ed insetti.

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

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

Art. 36

REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L. 5 marzo 1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione.

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

Art. 37

REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

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

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 laboratori e da industrie.

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

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

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

In particolare dovranno essere adottate sui luoghi di lavoro tutte le misure di cui al D.L. n. 277/1991 mirate alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori contro i rischi derivati dall'esposizione al rumore

Art. 38

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

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

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

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

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici 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.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 39

REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

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

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all' art. 38 ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

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

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

L'altezza media dei locali abitabili e/o agibili non deve essere minore di ml. 2.70.

Tale quota può essere ridotta a ml 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

Nel caso di locali abitabili e/o agibili realizzati sottotetto (mansarde) l'altezza minima in gronda potrà essere ridotta a ml 1.80 e l'altezza media dovrà risultare di ml 2.70.

Può essere autorizzata 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, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml 2.20; almeno la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

I servizi W.C. degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

La superficie utile degli alloggi, nonché il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.1975, e cioè:

- a) - Per ogni abitante di un alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e a mq 10, per ciascun abitante successivo;
- b) - L'alloggio "monostanza", se occupato da una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, qualora fosse occupato da due persone, la superficie di cui sopra non potrà essere inferiore a mq. 38;
- c) - La stanza da letto per una persona deve avere una superficie di calpestio minima di mq 9;
- d) - La stanza da letto per due persone deve avere una superficie di calpestio minima di mq 14;
- e) - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- f) - Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 40

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

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

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono potere essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0,90 m.

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

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

Tutti gli impianti elettrici relativi a qualsiasi tipo di edificio, nonché, limitatamente agli edifici adibiti ad uso civile, gli impianti:

- a) - radiotelevisivi,
- b) - elettronici,
- c) - di protezione delle scariche atmosferiche,
- d) - di riscaldamento e climatizzazione,
- e) - idrici e idrosanitari,

f) - di distribuzione del gas,
g) - di sollevamento di cose e persone,
h) - di protezione antincendio,
devono rispettare la normativa prevista dalla legge 5 marzo 1990 n. 46 e dal D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447.

Gli impianti come sopra elencati dovranno essere realizzati da imprese o soggetti iscritti nel Registro delle Ditte di cui al R.D. n. 2011 del 20.09.34 o nell'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane di cui alla Legge n. 433 del 8.8.1985.

Detti impianti dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, utilizzando materiali idonei secondo le norme di sicurezza CEI e UNI.

In particolare gli impianti elettrici dovranno essere dotati di "messa a terra" e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

I progetti per la installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti elettrici, nonché quelli indicati dalle lettere a) b) c) d) e) f) h) di cui sopra, dovranno essere eseguiti da tecnici abilitati e depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale contestualmente al progetto edilizio oggetto di autorizzazione o concessione edilizia.

A lavori ultimati l'impresa installatrice dovrà rilasciare al committente una "dichiarazione di conformità" (o nei casi previsti dalla legge il certificato di collaudo) degli impianti realizzati, che il committente stesso dovrà presentare all'Ufficio Tecnico Comunale al fine di ottenere il rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità.

Il Comune, per accertare la conformità degli impianti alla normativa vigente, si riserva di eseguire verifiche avvalendosi di tecnici di sua fiducia secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

In caso di inottemperanza alla legge n. 46/1990 di cui sopra saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 16 della stessa legge.

Art. 41

REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ' ED USO

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

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

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

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

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura e di un bagno completo dotato di anti w.c. entrambi dotati di aerazione diretta o di impianti di ricambio aria meccanici con ripresa d'aria dall'esterno.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati di una cucina e di almeno un bagno completo, dotato di anti w.c. entrambi dotati di aerazione diretta o di impianti di ricambio aria meccanici con ripresa d'aria dall'esterno.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati di una cucina e di almeno un bagno completo, dotato di anti w.c. se con accesso diretto da locali abitabili, con aerazione

diretta; sarà consentita l'aerazione forzata con ripresa d'aria dall'esterno solo in caso di un secondo bagno o w.c. a servizio della unità immobiliare.

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

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

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

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

I soppalchi devono essere dotati di parapetto.

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 sporti insidiosi.

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

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

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia, previo parere dell'U.S.L., stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Art. 42

REQUISITI RELATIVI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli edifici, pubblici e privati, nonché gli spazi urbani destinati alla fruizione dei cittadini dovranno essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle leggi vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle "barriere architettoniche".

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti leggi:

a) per gli EDIFICI e le INFRASTRUTTURE PUBBLICHE :

Legge n° 118 del 30.03.1971 e DPR n° 384 del 27.04.1978;

b) per gli EDIFICI PRIVATI e di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA:

Legge n°13 del 09-01-1989, modificata e integrata dalla Legge n° 62 del 27-02-1989 e D.M. n. 236 del 14-06-1989;

Dovranno altresì essere rispettate le norme contenute nella Legge regionale Toscana n. 47 del 09-09-1991 e nella Legge n° 104 del 05-02-1992.

Il Sindaco in fase di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, accerta attraverso l'Ufficio Tecnico, la rispondenza dei progetti alle normative tecniche previste dalle leggi di cui sopra. Qualora tale rispondenza non sussista la richiesta di concessione e/o autorizzazione viene sospesa fino a quando il progetto non sarà stato integrato e avrà ottenuto il nulla-osta dell'Ufficio.

Qualora il Sindaco attesti un contrasto delle opere eseguite rispetto alle disposizioni di legge o del progetto approvato, dovrà applicare le sanzioni previste dall'art. 10 della Legge regionale n° 47/1991 e sue conseguenziali, fatte salve le norme più restrittive, in materia di controllo dell'attività edilizio-urbanistica.

Anche nella realizzazione di opere pubbliche la Giunta Municipale dovrà accettare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'opera al superamento delle barriere architettoniche, rilasciato a tal uopo dal funzionamento dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali disposizioni si applicano anche agli interventi di ristrutturazione parziale su edifici pubblici o privati esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 43

LOCALI SEMINTERRATI E INTERRATI

I locali seminterrati potranno essere adibiti anche ad abitazione e a laboratorio, purché, oltre a corrispondere ai requisiti di cui agli artt. 38 e 39, abbiano:

a) - i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei;

b) - altezza minima di ml. 2.70;

per abitazioni, negozi e laboratori di tipo familiare e comunque un massimo di tre addetti;

altezza minima di ml. 3.00 per negozi e laboratori con più di tre addetti;

c) - vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 20.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso che siano destinati a cinema, teatri, autorimesse, magazzini ecc. Dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionale alla loro estensione.

La ventilazione e l'illuminazione dovrà essere fin quanto possibile naturale, ottenuta mediante feritoie od aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata, e potrà essere integrata a quella meccanica.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere, oltre i prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione, (naturale ed 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 nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto, dovrà inoltre essere indicato il numero dei ricambi d'aria in V/h.

Art. 44

LOCALI PER L'ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento e alle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali d'Igiene e di Polizia veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

Art. 45

RIFORMIMENTO IDRICO

1) - Usi civili

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

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Il Sindaco la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del funzionario medico dell' U.S.L. e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

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

2) - Usi industriali

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

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

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

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

Art. 46

MODALITÀ' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla L. 690 dell'art. 8.10.76.

1) - Smaltimento nelle zone servite da fognatura.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che garantisce la pubblica fognatura.

A) - Acque meteoriche (acque bianche) devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta condotta fognaria.

B) - Acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

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

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

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

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) - Smaltimento nelle zone non servite da fognatura.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco.

A) - Per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc gli scarichi devono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente tratto deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

B) - Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a due unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche IMHOFF, purché gli effluenti corrispondano alla tabella A della L. 319/76.

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

Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile, nel rispetto della L. n° 236/1988 in applicazione delle direttive C.E.E. sulle acque destinate al consumo umano.

I pozzi disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

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

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

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo se già ubicate in manufatti esistenti:

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire un apposito programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'Allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

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

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Art. 47

MODALITÀ' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

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

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

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

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

Art. 48

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

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

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4.00 mt. dal suolo, nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

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

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuti di qualsiasi altra provenienza.

Art. 49

IMPIANTI IGIENICI

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

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

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

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

In questi casi deve essere previsto un locale antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq 2, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2.40.

In caso di servizi igienici realizzati in alloggi sottotetto ("mansarde") l'altezza minima dovrà essere di ml. 1.80 e l'altezza media di ml. 2.40.

Potrà essere autorizzata un'altezza diversa da quella sopra indicata nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 2.00.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra prospettante su spazio libero di superficie non inferiore a mq. 0.30.

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

Ogni accessorio igienico (w.c., lavandino, vasca, doccia, acquai ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata a litri sei/otto, salvo l'adozione di lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

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

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

Art. 50 **IMPIANTI DI AERAZIONE**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

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

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità é subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Art. 51 **IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE**

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

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

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

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

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

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante

condutture interrate alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale.

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

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartire dall' Ufficio Tecnico Comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Art. 52

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

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

Corrisponde ad un abitante equivalente:

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

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione delle acque nere e di altre acque reflue;
 - avere una capacità utile complessiva di mc 0,50 per abitante equivalente;
 - presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1.50;
 - avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H", o a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
 - avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato;
- sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

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

Art. 53

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

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

- 1) - i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici;
 - 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. 0,90 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
 - 3) - ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di S.u. coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
 - 4) - le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
 - 5) - scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerea direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
 - 6) - ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo per gli edifici di altezza inferiore a mq. 14;
 - 7) - gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture incombustibili).
- I solai e le coperture sopra garage, 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.

Art. 54

CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle Leggi 26.07.1965, n. 996; 13.7.1966, n. 615; 09/01/1991 n. 10 e succ. D.P.R. n. 447 del 06/12/1991 e D.P.R. n. 412 del 26/08/1993, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustione usato.

1) - Centrali termiche a combustione liquido.

a) - Locali destinati a contenere focolai: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/k, detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 100.000 Kcal/h, o di 1/20 nella caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale é di mq. 6.

Inoltre tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine ecc. (definiti ai sensi della legge 25.7.1956, n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22.12.1970, n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolai qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m. 2,40, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati d altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

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

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

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

2) Centrali termiche a gas di rete.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h (la potenzialità dell'impianto é data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

a) - ubicazione ed aerazione. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti ne contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerea permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture devono essere a filo del pavimento.

b) - Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno.

c) - Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m. 240; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia e soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 0,60.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm. 130.

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL)

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

Art. 55 VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di 50 mc. per ogni edificio anche se composto da più entità residenziali o simili i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Per le costruzioni già esistenti sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di 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.

Art. 56 CHIOSCHI

I chioschi di ogni specie da collocarsi su suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

In caso di collocazione di tali strutture su suolo pubblico, la loro concessione é subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione previo parere favorevole della Giunta

Municipale, salvo quanto disposto dall'art. 33, e dovranno essere dotati di idonei servizi per il personale che vi opera.

Art. 57

AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

a) - Le chiusure delle finestre e delle porte non dovranno aprirsi all'esterno, quando venissero a sporgere sul filo dell'allineamento stradale.

Quando le persiane dei piani superiori non siano a scorrimento, dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

b) - I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 da filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per le gronde alla fiorentina per le quali deciderà la Commissione Edilizia.

c) - I lampioni e le insegne fisse nelle vie o piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede a m. 4,50 se altrimenti. Sotto i portici le lampade e le insegne dovranno essere collocate ad altezza non inferiore a m. 2,20.

d) - Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre nell'altezza superiore potranno sporgere cm. 20. Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali idonei, non dovrà sporgere oltre cm. 5.

I terrazzi, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (Bow-window) semplici o multipli sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze e nelle strade larghe almeno m. 10,00.

In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i m. 2,10 e dovranno essere arretrate di cm. 30 rispetto al filo esterno del marciapiede.

Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3,00 se la via o la piazza è munita di marciapiede; altrimenti dovrà essere non inferiore di m. 4,50.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a m. 2,20.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi e delle vie o piazze, o quanto altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato, se hanno coperture a vetri dovranno essere del tipo equivalente.

Il Sindaco stabilirà caso per caso le prescrizioni per qualità e natura dei materiali in relazione all'architettura degli edifici, e per la forma, la sporgenza ed ogni altro particolare.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la concessione sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

e) - Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 6,00.

Nelle piazze e strade munite di marciapiede le tende, loro appendici e loro meccanismi non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2,20 salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località e al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici.

In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore, decorazione ed avere i meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento che dovranno essere approvati dal Sindaco.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite e in buono stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

f) - Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade, ecc., dove la strada si trova a

quota più elevata, in corrispondenza del retro-marciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.

g) - Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.

h) - La possibilità di costruire balconi, aggetti, tende ecc., aggettanti su spazi pubblici non costituisce un obbligo per l'amministrazione Comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di suolo pubblico.

Art. 58 CORTILI

Si definiscono cortili: gli spazi interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti, o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi, e sui quali prospettano facciate di vani di abitazione.

Negli edifici di nuova costruzione od in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare, i cortili dovranno corrispondere alle seguenti norme generali:

1) - Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile; altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti delle dimensioni che degli ambienti che vi possono prospettare.

2) - I balconi in nicchia, sui quali si aprono finestre o porte-finestre dei vani abitabili, saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la larghezza almeno il doppio della profondità con un minimo di m. 2,00.

3) - Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per realizzazione di cortilipensili, il dimensionamento potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.

4) - Eventuali nuove costruzioni all'interno dei cortili, anche se esistenti, debbono soddisfare a tutte le norme del presente regolamento, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento dei cortili che vengono a crearsi in conseguenza, nonché l'osservanza del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, estesi all'interno del lotto ad alle costruzioni già esistenti .

5) - I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

Art. 59 CHIOSTRINE

La costruzione di pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste, e purché non siano vietate dalle prescrizioni di zona.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie e nella parte inferiore in comunicazione con la via o con cortili, a mezzo di una canalizzazione avente una superficie non inferiore a mq. 4,50 con il lato minimo non inferiore a m. 1,50.

La canalizzazione e la chiostrina dovranno essere facilmente accessibili, pavimentate e munite di apposita fognatura per lo scolo delle acque, e mantenute perfettamente pulite.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza della chiostrina	Lato minimo	area
fino a m. 12	m. 3,00	mq. 13,15
da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00
da m. 18 in più	m. 4,50	mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto.

L'altezza della chiostrina è data l'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi.

Art. 60

DIVISIONE TRA GIARDINI, CORTILI, CHIOSTRINE

Nelle zone nelle quali é prescritto che gli edifici debbono essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti, la divisione tra giardini, cortili, passaggi laterali, dovrà essere realizzata con un muretto, purchè di altezza non superiore a ml. 1,80.

La suddetta altezza sarà misurata dal piano di campagna; in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, essa sarà misurata dalla quota che si trova più alta.

Nelle chiostrine non potrà essere realizzata alcuna separazione apparente.

Art. 61

RECINZIONI, SISTEMAZIONI E REQUISITI DEGLI SPAZI SCOPERTI - ARREDO URBANO

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private, dovranno essere recintate da un muretto di altezza massima di cm. 180.

Anche le aree fabbricabili, quando siano a confine con il suolo pubblico, dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente coltivate a giardino od orto o seminate a prato, secondo le caratteristiche della zona, in modo da creare sia pure provvisoriamente piccole zone verdi.

Le aree scoperte ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a mq. 100, che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate con aiuole e vialetti.

Inoltre dovrà curarsi che i giardini, i cortili gli orti, le aiuole ecc., siano sistemati in modo da assicurare il convogliamento delle acque, onde impedire qualsiasi ristagno o impaludamento.

Il Sindaco, in caso di terreni abbandonati o impropriamente utilizzati, potrà intimare ai proprietari di procedere alla loro riorganizzazione funzionale e formale allo scopo di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

Le aree scoperte posizionate lungo i corsi d'acqua, per una estensione lineare di m. 10, s non vincolate a specifica destinazione d'uso dal Piano Regolatore Comunale, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tale essere protette e mantenute.

Nelle suddette aree è fatto divieto di svolgere attività che possano inquinare il corso d'acqua o alterare il regime idraulico.

L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere mantenuto, o ripristinato, in condizioni di efficienza idraulica.

Nelle aree boscate gli interventi colturali debbono assicurare la tutela tendendo al mantenimento e alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, anche in ottemperanza della Legge regionale Toscana n. 82/1982, artt. 7 e 8.

E' vietato imbrattare con scritte, o in qualsiasi altro modo, le facciate degli edifici o i muri prospicienti gli spazi pubblici.

Il Sindaco può fare ripristinare immediatamente lo stato dei luoghi, imputandone le spese a carico dei trasgressori, fatte salve le sanzioni amministrative del caso.

La segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica degli edifici.

E' vietata l'apposizione di manifesti e di avvisi commerciali di qualsiasi forma e specie al di fuori degli spazi appositamente consentiti e autorizzati.

La nuova segnaletica di carattere commerciale di norma dovrà essere collocata all'interno della sagoma delle aperture dei fondi ubicati al piano terreno degli edifici e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico e decorativo esistente.

Non saranno ammessi nuovi impianti segnaletici e pubblicitari posizionati sopra i tetti degli edifici.

Qualora lo richiedano l'importanza e il decoro urbano, il Sindaco può intimare che le fasce basamentali degli edifici o dei muri, prospicienti spazi pubblici, vengano rivestiti in pietra o con altri materiali idonei a migliorare l'aspetto dei luoghi.

In caso di addobbi per ricorrenze festive, il Sindaco avrà facoltà di fare rimuovere gli ornamenti e i materiali esposti in tale circostanza, che possano, a suo giudizio, arrecare pregiudizio al decoro urbano.

Nelle aree destinate a "VERDE PUBBLICO ATTREZZATO" dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona e comunque paesaggisticamente compatibili, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di ciclopiste, percorsi pedonali e piazzole di sosta, e dei relativi materiali di pavimentazione.

In ogni area destinata a "VERDE PUBBLICO" dovrà altresì essere collocata almeno una fontanella pubblica del tipo "a colonna", possibilmente in ghisa, di forgia tradizionale, collegata alla rete idrica comunale.

Analogamente in dette aree dovrà essere realizzato almeno un servizio igienico pubblico costituito da un vaso W.C. e un lavabo, secondo le norme U.S.L., accessibile anche dai portatori di handicap.

L'inserimento di tali manufatti nel contesto ambientale dovrà essere ben studiato in modo da rendere la loro presenza accettabile sul piano estetico e funzionale, prevedendo opportune schermature con essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono.

Nelle aree a "PARCHEGGIO", con la sola esclusione dei parcheggi lineari in margine alla strada, dovrà essere realizzata una idonea piantumazione nella misura minima di quattro soggetti, di media grandezza, ogni 200 mq. e un soggetto analogo ogni ml. 10 lungo il perimetro.

Lungo le nuove strade, o in caso di ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere previsti marciapiedi, accessibili anche dai portatori di handicap, all'interno dei quali dovranno essere messe a dimora piante di media grandezza, come: ippocastani, querce rubre, e simili, ad una interdistanza di circa ml. 6-7.

Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in relazione alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti, in attuazione delle previsioni di Piano Regolatore.

Lungo le strade alberate, nonché all'interno dei giardini pubblici e dei parcheggi, dovranno essere posizionati lampioni per la illuminazione notturna artificiale del tipo a "palina", verniciati a corpo, e aventi altezza massima fuori terra di ml. 5,00.

Art. 62 COPERTURE DEGLI EDIFICI

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o a terrazza.

Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve in cotto, con lastre di ardesia naturale od artificiale, od altri materiali purché accettati dalla Commissione Edilizia.

In casi particolari il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

La struttura portante potrà essere in legno od il ferro, e sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura mista con laterizio e cemento armato.

I tetti dovranno essere costruiti a perfetta tenuta di acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna dovrà essere impermeabile ed avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazza, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nei locali abitabili, sotto terrazza o sotto tetto, dovrà essere costruita una intercapedine, che può essere parallela alla falda del tetto e alla pendenza del terrazzo;

essa dovrà essere ventilata e non essere inferiore a cm. 20 di altezza, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito costruire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni, dello spessore di cm. 60.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in maniera tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

La pendenza del tetto non potrà superare il 40%.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro taglia fuoco) dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura, gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; i vani in comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3 dai suddetti muri taglia fuoco.

Il Sindaco su parere della Commissione Edilizia potrà ordinare che il muro taglia fuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

E' assolutamente vietato l'uso di paglia, legno ed altri materiali infiammabili per la copertura del tetto.

CAPITOLO QUARTO STRUMENTI URBANISTICI AD INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Art. 63 INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

Nelle zone appositamente individuate dagli Strumenti Urbanistici vigenti, come ZONE DI ESPANSIONE, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere la lottizzazione anche al di fuori delle zone soggette a lottizzazione obbligatoria per gli interventi di particolari dimensioni e caratteristiche.

In questi casi l'Amministrazione può decidere di sottoporre all'approvazione del consiglio comunale un piano di intervento rappresentato da un progetto planimetrico avente le stesse caratteristiche tecniche di un "P. di L."

I "P. di L." devono rispettare le destinazioni, gli indici, i limiti e le prescrizioni contenute nelle tavole dello Strumento Urbanistico Generale.

Art. 64

LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

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

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

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

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

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

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

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

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

Art. 65

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

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

a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare e a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;

b) - documenti attestanti la proprietà;

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

d) - progetto planimetrico consistente in :

una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 mt., in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;

- la delimitazione dell'area da lottizzare;

- i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;

- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;

- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;

- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
- forme e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca tra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade;
- f) - tabella comprendente:
 - 1) - la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - 2) - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - 3) - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - 4) - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici: volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- g) - elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
 - 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 nel Programma, quale opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765;
 - 2) - eventuali particolari costruttivi di eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, impianti di illuminazione;
- h) - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- i) - relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- l) - schema di convenzione dei rapporti fra Amministrazione e Lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 2 (due) copie bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

Art. 66

PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

A tal fine il Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona di P. di L., respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Sono fatte salve le disposizioni introdotte della legislazione urbanistica regionale in quanto ammissibili, e in particolare la legge R.T. n. 74 del 1984.

Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 67

CONVENZIONE URBANISTICA

L'efficacia della lottizzazione é 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;
- 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 di denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;

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

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

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

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

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge 28-01-1977 n. 10 e delle Leggi Regionali. Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla Legge Reg. 24-08-1977 n. 60 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna quota incide sul totale.

Le opere realizzate e le aree saranno ai fini dello scomputo considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art. 68

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 dell' 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 a cura e spese del Comune.

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

Art. 69

OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell' obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, d'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

Art. 70

IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA :

COMPETENZA A REDIGERLO, EFFETTI.

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

La competenza a redigere 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 totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

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

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art. 5 della Legge 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/4978. Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione, in quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 71

ELEMENTI COSTRUTTIVI 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 2 copie riprodotte elio graficamente e piegate secondo il formato mm 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all' art. 10 della L.R. Toscana n. 59/1980 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delib. di C.C.: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda della estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul P. di R..

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto A dell'art. 10

1) - Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); 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: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti ecc.)

- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);

- vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) - descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;

- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);

- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto ecc.);

- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);

- caratteristiche costruttive del fabbricato;

- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico);
- 4) - Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro di 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 dall'intervento.
- 6) - Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno di 1:500, nella quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- 7) - Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
- 8) Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
Relativamente ai punti B e D dell'art. 10
- 9) - Relazione tecnico 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 d'attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.
 Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
 - relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- 10) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
 - le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base (P.R.G.C.), il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sotto categorie;
 - allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 18 della L. 765/1967 e conseguenti;
 - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
 - tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
 - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
 - tipo di recinzione da adottare;
 - relazione di fattibilità geo-morfologica dell'intervento ai sensi del D.M. 21-01-1981.
- 11) -Planimetria di progetto in scala non inferiore 1:200 orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati interni 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;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;

- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

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

13) - Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

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

- superficie d'intervento;

- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;

- abitanti insediati;

- superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto.

- superficie utile e/o volume totale esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);

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

- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota 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 a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento ";

- superficie destinata a verde privato;

- superficie destinata a verde condominiale;

- superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 L. 765/1977 e seguenti)

Relativamente al punto C dell'art. 10

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

Relativamente al punto E dell'art. 10

16) - Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21-01-1981.

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

Art. 72

DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

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, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.

2) - Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per le bellezze naturali ai sensi della legge 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. 1497/1939.

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P. di R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. Toscana 2-11-1979, n. 52.

Art. 73

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 21-05-1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPITOLO QUINTO DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 74

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Gli edifici da realizzarsi, salvo diversa disposizione particolare, devono sottostare a determinate caratteristiche urbanistico-edilizie.

Tali caratteristiche sono le seguenti:

- a) - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf);
- b) - SUPERFICIE COPERTA (Sc);
- c) - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc);
- d) - ALTEZZA MASSIMA DI ZONA (Hmax);
- e) - DENSITA' FONDIARIA (DF);
- f) - VOLUMETRIA (V);
- g) - TIPOLOGIA DI ZONA;
- h) - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI;

- i) - DISTANZA FRA EDIFICI;
- l) - DISTANZA DALLE STRADE E DAGLI SPAZI PUBBLICI;

Art. 75 **SUPERFICIE FONDIARIA (S f)**

Per "SUPERFICIE FONDIARIA" (Sf) si intende la superficie "reale" (non catastale) del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto, sia esso da costruire, ampliare o ricostruire.

Non possono essere considerate come facenti parte della Superficie fondiaria di pertinenza le "aree pubbliche", anche se adiacenti al lotto;

Qualsiasi già di pertinenza a costruzioni eseguite o 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 deve essere contigua al fabbricato da costruire, ampliare o ricostruire, e non frazionata da spazi pubblici o di altra proprietà.

Art. 76 **SUPERFICIE COPERTA (S c)**

Per SUPERFICIE COPERTA si intende la proiezione orizzontale del fabbricato principale fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, nonché le chiostrine, le logge coperte e tutte le costruzioni esistenti nell'abito del lotto.

Le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali in genere non rientrano nel computo dell' AREA COPERTA a condizione che gli sbalzi siano inferiori o uguali a ml. 2,10. Per valori maggiori a ml. 2,10 tali strutture verranno conteggiate per intero come aree coperte.

Al fine di collegare il fabbricato principale con i fabbricati di servizio, mediante pensiline o simili, non verrà conteggiata nel calcolo dell'area coperta la superficie di queste strutture di collegamento a condizione che la loro superficie coperta non ecceda mq. 10,00 e la loro altezza sia inferiore o uguale a ml. 3,00.

La superficie delle costruzioni interrato non verranno conteggiate nel computo dell'area coperta.

Art. 77 **RAPPORTO DI COPERTURA (R c)**

Per RAPPORTO di COPERTURA si intende il quoziente fra l'area coperta del fabbricato e l'area di pertinenza, il tutto espresso in percentuale. Cioè : $Rc = Sc / Sf$

Art. 78 **ALTEZZA MASSIMA DI ZONA (H max)**

Per ALTEZZA MASSIMA si intende la distanza corrente fra il riferimento alla sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- a) - Nel caso di COPERTURA PIANA :

L'incontro dell'estradosso del solaio di copertura con il piano verticale del fronte dell'edificio;

b) - Nel caso di COPERTURA IN PENDENZA :

L'incontro dell'intradosso della struttura del tetto con il piano verticale del fronte dell'edificio;

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

a) - L'incontro dell'edificio con il marciapiede di rigiro alla costruzione stessa;

b) - L'incontro dell'edificio con il piano di campagna, allo stato naturale, maggiorato di cm. 40, nel caso non esista il marciapiede di rigiro;

Ai fini della determinazione dell' ALTEZZA MASSIMA si osserveranno le seguenti norme:

1) - In caso di TERRENI PIANEGGIANTI o TERRENI UNIFORMEMENTE INCLINATI l'altezza massima dovrà essere contenuta entro il profilo parallelo del terreno, avente altezza corrispondente alla quota dell'altezza massima di zona misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio.

2) - In caso di TERRENI A GRADONI o per sezioni aventi altezze diverse, l'altezza massima dovrà essere contenuta entro il profilo parallelo al terreno esistente allo stato naturale e avente altezza corrispondente a quella massima di zona;

Nella misura dell' altezza massima di zona si dovranno comprendere anche i paramenti, le fasce di rigiro a mascheramento delle falde, nonché i parapetti degli attici, quando questi superino l'altezza di cm. 90;

Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima di zona :

a) - I manufatti destinati ad accogliere gli impianti tecnici;

b) - Gli abbaini sui tetti inclinati, destinati a dare luce e aerazione alle soffitte, a condizione che il fronte di questi non superi più di 1/3 il fronte corrispondente dell'edificio;

Nel caso di edifici con tetti inclinati questi non potranno superare la pendenza del 40%, inoltre l'altezza delle falde di un tetto dovrà essere contenuta entro i m. 3,00, misurata dall'impostare della falda e la sommità della stessa.

Oltre i limiti di zona le altezze non dovranno mai superare i limiti derivati dalla larghezza della strada.

Art. 79

DENSITÀ' FONDIARIA (DF)

Per DENSITÀ' FONDIARIA (o INDICE di FABBRICABILITA') si intende il numero dei metri cubi che possono essere costruiti su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 75, cioè : $DF = V / Sf$

Art. 80

VOLUMETRIA

Per VOLUME del fabbricato da costruire o da ampliare o da ricostruire si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, cioè: $V = Sc \times H$

salvo quanto appresso indicato:

1) - nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani e sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze;

2) - nel caso che i riferimenti in sommità e alla base siano variabili sui vari lati del fabbricato, sarà presa come altezza per il calcolo del volume, l'altezza media ponderata.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) - I volumi tecnici di cui all'art. 55;

- b) - Il volume afferente i portici e le gallerie, purché destinati ad "uso pubblico", previa stipula di convenzione da registrarsi e trasciversi sui registri immobiliari ;
- c) - Il volume afferente i portici, le gallerie e i "pilotis" che non siano destinati ad uso pubblico, ma ad "uso collettivo" di tipo condominiale, mediante stipula di convenzione da registrarsi e trasciversi sui registri immobiliari saranno computati agli effetti volumetrici nella misura del 50%;
- d) - Il volume afferente la parte di fabbricato in corrispondenza del piano terreno che viene lasciato libero per il collegamento diretto fra la strada e il cortile di "uso collettivo", previa stipula di una convenzione da registrarsi e trasciversi sui Registri Immobiliari;
- e) - Il volume afferente i portici a corredo di edifici esistenti, a condizione che le superficie di tali porticati non superi il limite di mq. 16,00 (sedici) e l'altezza non sia superiore a ml. 3,00 e sempre a condizione che la profondità degli stessi sia inferiore a ml. 2,50.
- Nel caso di porticati aventi limiti maggiori di quanto sopra indicato, il volume dovrà essere computato interamente.

Lo scomputo di cui trattasi è tuttavia subordinato alla stipula di una convenzione da registrarsi e trasciversi sui RR.II. da cui risulti il vincolo di destinazione a "portico aperto";

f) - Il volume completamente interrato che costituisce "pertinenza" dell' edificio principale.

g) - I volumi destinati ad accogliere gli impianti tecnologici necessari al superamento delle barriere architettoniche in relazione alle normative vigenti in materia;

h) – Rialzamento sottotetti

Ai fini dell'applicazione dell'art. 79 lett. d n. 3 della L.R. 1/2005 il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile può essere eseguito, ove non in contrasto con le prescrizioni di zona del vigente strumento urbanistico, nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- Altezza massima in gronda fino a ml 2,40 (determinata alla base: dall'incontro dell'intradosso della muratura verticale del fronte dell'edificio con il piano di calpestio della struttura orizzontale esistente del sottotetto, e in sommità: all'incontro dell'intradosso della muratura verticale del fronte dell'edificio con l'intradosso della struttura del tetto in pendenza);
- Non si costituiscono nuove unità immobiliari;
- Non si realizzino sottotetti, soffitte o altri spazi separati da strutture orizzontali;
- Sono vietate le scale esterne;
- Occorre stipulare atto unilaterale d'obbligo da cui risulti il vincolo quinquennale a non trasformare ne vendere separatamente il sottotetto rialzato.

Art. 81

TIPOLOGIA EDILIZIA DI ZONA

Per TIPOLOGIA EDILIZIA DI ZONA si intende quella attuabile secondo la previsione propria di ciascuna zona.

Art. 82

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per DISTANZA MINIMA DAI CONFINI si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle gronde, dei terrazzi o balconi, delle scale esterne a sbalzo e degli elementi decorativi in genere, purché aventi sporgenza massima di ml. 2,10 ed il confine prospiciente.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari a ml. 5,00 e potrà essere variata soltanto nel caso in cui fra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, registrata e trascritta, in base alla quale venga assicurato, il rispetto della distanza prescritta per gli edifici fronteggianti, pari a ml. 10,00.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eseguiti in sopraelevazione sul filo delle murature esistenti si applica il disposto dell' art. 873 del Codice Civile.

Art. 83
DISTANZA FRA GLI EDIFICI

Per DISTANZA FRA GLI EDIFICI si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente perpendicolarmente gli edifici.

Nel calcolo della distanza fra gli edifici non vengono considerate le gronde, i balconi, i terrazzi, le scale a sbalzo e tutti gli elementi decorativi degli edifici, a condizione che questi non superino l'aggetto di ml. 2,10 rispetto al fabbricato cui appartengono.

In caso di aggetti superiori a detto limite gli edifici dovranno arretrarsi in misura corrispondente al maggiore aggetto.

Nel computo delle distanze fra gli edifici sono esclusi i fabbricati di servizio di tipo pertinenziale a condizione che questi non superino l'altezza di ml. 2,40.

Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima di ml. 10,00.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al comma precedente quando gli edifici sono compresi all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eseguiti in sopraelevazione sul filo delle murature esistenti si applica il disposto dell' art. 873 del Codice Civile.

Art. 84
DISTANZA DALLE STRADE
E DAGLI SPAZI PUBBLICI

Per DISTANZA DAL FILO STRADALE e dagli SPAZI PUBBLICI in genere si intende la lunghezza del segmento minimo perpendicolare al filo stradale, congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con il confine stradale.

Nel calcolo della distanza del fabbricato dal filo stradale non vengono calcolati i terrazzi a sbalzo, le pensiline, le scale e gli elementi architettonici in genere.

Art. 85
INSTALLAZIONI DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE
PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Per il conseguimento del titolo edilizio di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Tale disposizione non si applica agli immobili di proprietà della pubblica amministrazione.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità o di attestazione di agibilità, dovrà essere depositata idonea certificazione che comprovi la regolare installazione e funzionamento delle infrastrutture elettriche per la ricarica

CAPITOLO SESTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

(Si rimanda alle norme allegare dello strumento urbanistico vigente)

CAPITOLO SETTIMO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE

Art. 86 - Parametri urbanistici ed edilizi -

1. In attuazione dell'art. 216 -Unificazione dei parametri, delle definizioni e regolamento- della L.R. n. 65/2014 - Norme per il governo del territorio- e per il recepimento della DPGR 64/R/2013 restano valide le definizioni esplicitamente fatte salve nella DPGR 64/R/2013, limitatamente agli interventi posti in essere in forza delle medesime:

a) Definizione di "Superficie utile lorda" (Sul) contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della LR n. 24/2009 - Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente -;

b) Definizione di "Superficie utile lorda" (Sul) contenuta nell'articolo 74 ter, comma 1, lettera c), della LR 1/05 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni.

Resta inoltre valida la definizione di "copertura" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lett. a), del regolamento regionale approvato con decreto della DPGR 62/R/2005 -Istruzioni tecniche per l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza-

2. Per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e dello stesso Regolamento Edilizio si applicano i parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al Capo II del DPGR 64R/2013, che si intende integralmente recepito dal presente Regolamento edilizio.

3. Eventuali modifiche del citato DPGR 64R/2013, sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni da esse difformi.

Art. 87 – Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi;

1. Per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e dello stesso Regolamento Edilizio si richiamano le definizioni tecniche contenute nell'Allegato A, Parte I "Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi" del DPGR 64R/13 che si intendono integralmente recepite nel presente Regolamento.

2. Eventuali modifiche del citato DPGR 64R/2013, sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni da esse difformi.

Art. 88 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

1. Per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e dello stesso Regolamento Edilizio si utilizzano le definizioni tecniche contenute nell'Allegato A, Parte II "Definizione di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni" del DPGR 64R/13 che si intendono integralmente recepite nel presente Regolamento.

2. Eventuali modifiche del citato DPGR 64R/2013, sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni da esse difformi.