

COMUNE DI LARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI G.R.T. N.6693 DEL 10.08.1992

INTEGRATO CON MODIFICHE PARZIALI APPROVATE CON DELIBERAZIONI DI:

- C.C. N.62 DEL 30.06.1993
- G.R.T. N.11481 DEL 28.11.1994
- G.R.T N.871 DEL 30.01.1995
- C.C. N.48 DEL 28.06.1995
- C.C. N.70 DEL 17.10.1996
- C.C. N.12 DEL 16.03.1999
- C.C. N.10 DEL 16.02.2000
-

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio.
- Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base.

PARTE II - NORME GENERALI

- (- Art. 3 - Commissione Urbanistica. ABROGATO del. C.C. n.10 del 16.02.2000)
- (- Art. 4 - Procedure per le adunanze della Commissione Urbanistica. ABROGATO del. C.C. n.10 del 16.02.2000)
- Art. 5 - Commissione edilizia.
- Art. 6 - Attribuzione e compiti della Commissione Edilizia.
- Art. 7 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia.

PARTE III - NORME PROCEDURALI

TITOLO 1 - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

- (- Art. 8 - Opere soggette a concessione ABROGATO del. C.C. n.10 del 16.02.2000).
- (- Art. 9 - Opere soggette ad autorizzazione ABROGATO del. C.C. n.10 del 16.02.2000).
- (- Art. 10 - Opere soggette a comunicazione ABROGATO del. C.C. n.10 del 16.02.2000).
- Art. 11 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza.
- Art. 11bis - Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

TITOLO 2 - DOCUMENTAZIONE

- Art. 12 - Attuazione degli interventi diretti.
- Art. 12 bis - Documentazione relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 13 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti.

TITOLO 3 - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO. RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

- Art. 14 - Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione.
- Art. 14 bis - Concessioni relative a nuove costruzioni in zone agricole.
- Art. 15 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di Concessione. Impugnativa.
- Art. 16 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di Autorizzazione.
- Art. 17 - Deroghe.
- Art. 18 - Titolarità della concessione edilizia e/o della autorizzazione.
- Art. 19 - Validità e decadenza della concessione edilizia e/o della autorizzazione.
- Art. 20 - Varianti al progetto.
- Art. 21 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore.

TITOLO 4 - CONDUZIONE DEI LAVORI. VERIFICHE E SANZIONI.

- Art. 22 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.
- Art. 23 - Organizzazione del cantiere.
- Art. 24 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.
- Art. 25 - Visite di controllo.
- Art. 26 - Inizio ed ultimazione dei lavori.
- Art. 27 - Collaudi.
- Art. 28 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità.
- (- Art. 29 - Domanda di abitabilità e di agibilità: documenti a corredo ABROGATO del. C.C. n.10 del 16.02.2000).

PARTE IV - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO 1 - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- Art. 30 - Salubrità del terreno.
- Art. 31 - Requisiti relativi all'impermeabilizzazione e secchezza.
- Art. 32 - Requisiti di carattere termico.
- Art. 33 - Requisiti di carattere acustico.
- Art. 34 - Requisiti illuminotecnici.
- Art. 35 - Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento dei locali.
- Art. 36 - Requisiti relativi alla sicurezza.
- Art. 37 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso.
- Art. 38 - Scale.
- Art. 39 - Locali per allevamento e ricovero di animali.
- Art. 40 - Volumi tecnici esterni.
- Art. 41 - Abbaini e lucernari.
- Art. 42 - Spazi interni agli edifici.
- Art. 43 - Chiostre.
- Art. 44 - Divisioni tra giardini, cortili.

TITOLO 2 - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- 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 di smaltimento delle acque luride.
- Art. 50 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse e degli impianti di depurazione delle acque luride.
- Art. 51 - Impianti igienici.
- Art. 52 - Impianti di areazione.
- Art. 53 - Impianti elettrici ed impianto di ascensore.
- Art. 54 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi.
- Art. 55 - Centrali termiche.

PARTE V - ESTETICA EDILIZIA - SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE - ARREDO URBANO

TITOLO 1 - ESTETICA EDILIZIA

- Art. 56 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia.
- Art. 57 - Campionature.
- Art. 58 - Obblighi di manutenzione.
- Art. 59 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi.
- Art. 60 - Numero civico dei fabbricati.
- Art. 61 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro.
- Art. 62 - Insegne, tabelle, mostre e vetrine.
- Art. 63 - Tende aggettanti sul suolo pubblico.
- Art. 64 - Cartelli ed iscrizioni pubblicitarie.
- Art. 65 - Targhe.

TITOLO 2 - SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE ED ARREDO URBANO

- Art. 66 - Località di particolare interesse ambientale.
- Art. 67 - Sanzioni per esposizione abusiva.
- Art. 68 - Antenne radiotelevisive.
- Art. 69 - Recinzioni.
- Art. 70 - Marciapiedi.
- Art. 71 - Portici.
- Art. 72 - Giardini e parchi urbani.
- Art. 73 - Viali, Piazze e Parcheggi.
- Art. 74 - Criteri per la manutenzione.

PARTE VI - DEFINIZIONI URBANISTICHE

- Art. 75 - Terminologia urbanistica.
- Art. 76 - Superficie Territoriale.
- Art. 77 - Indice di Fabbricabilità Territoriale.
- Art. 78 - Indice di Utilizzazione Fondiaria.
- Art. 79 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Art. 80 - Superficie Fondiaria.
- Art. 81 - Superficie minima di intervento.
- Art. 82 - Indice di Fabbricabilità Fondiaria.
- Art. 83 - Superficie coperta.
- Art. 84 - Rapporto di Copertura.
- Art. 85 - Altezza dei fabbricati.
- Art. 86 - Criteri di valutazione del volume dei fabbricati.
- Art. 87 - Criteri di valutazione di volumi particolari.
- Art. 88 - Distanza minima dai confini.
- Art. 89 - Distanza minima tra i fabbricati.

PARTE VII - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

- Art. 90 - Interventi soggetti a lottizzazione.
- Art. 91 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.
- Art. 92 - Domanda di lottizzazione.
- Art. 93 - Procedura di approvazione.
- Art. 94 - Convenzione Urbanistica.
- Art. 95 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.
- Art. 96 - Opere di urbanizzazione.
- Art. 97 - Il Piano di Recupero di iniziativa privata: competenza a redigerlo - Effetti.
- Art. 98 - Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente.
- Art. 99 - Domanda di approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.
- Art. 100 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero.

PARTE PRIMA -DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

Art. 1 –OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del presente Regolamento 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 L.R. Toscana n° 10 del 19/02/1979 e successive integrazioni e modifiche.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento contiene:

- A) Disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
- B) Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

Le disposizioni di cui al punto A sono modificabili con la procedura stabilita dalle norme di legge, quelle di cui al punto B attraverso delibera di Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità. Le disposizioni di cui al punto B si riferiscono ai seguenti articoli:

Parte II – art. 3 – 4 – 5 – 7;

Parte III – Titolo 2° art. 12 – art. 12 bis;

Parte IV – titolo 1° art. 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44

-titolo 2° - art. 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55

Parte V – titolo 1° art. 56 – 57 – 58 - 59 – 60 – 61 - 62 – 63 – 64 – 65

-titolo 2° - art. 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74

Parte VII – art. 92- 98

Le modifiche delle disposizioni di cui al punto B sono comunque trasmesse alla Regione per l'approvazione.

Art. 2 –RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE.

Leggi Nazionali

- R.D. 16/03/1942 n° 262 – Codice Civile, stralcio;
- L. 17/08/1942 n° 1150, Legge Urbanistica, con le integrazioni modifiche di cui alla L. 6.8.1967, Legge Ponte D.L. 19/11/1968, n°1187.
- L.3.11.1952, n°1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.
- L. 5.7.1966, n° 517 - Modifica alla Legge 3.11.1952 n°1902.
- DD.MM.1, 2.4.1968 - Distanza dai nastri stradali e standard urbanistici.
- L. 1.6.1971, n° 291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia Urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27.7.1971.
- L. 2.2.1974, n°64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- D.M. 5.7.1975 - Modificazioni alle istruzioni Ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti Igienico - sanitari principali dei locali d'abitazione.
- L. 28.1.1977, n°10 - Norme per l'edificabilità dei suoli.
- L. 3.1.1978, n°1 - Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L. 5.8.1978, n°457 - Norme per l'edilizia residenziale.
- L. 25.3.1982, n°94 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto - legge 23.1.1982, n°9 concernente Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti - Testo della legge coordinato con il D.L. 23.1.1982 n°9.
- L. 9.1.1989, n° 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- D.M. LL.PP. 14/6/1989 n° 236, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la Visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche
- Circolare Min. LL.PP. 22/6/1989 n° 1669/U.L. - Circolare esplicativa della L. 9/1/1989 n° 13

Leggi sulla casa

- L. 18.4.1962, n°167 - disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare con modificazioni ed integrazioni con L.21.7.1965, n°904.
- L. 29.9.1964, n°847 - Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L.18.4.1962, n°167.

- L.22.10.1971, n°865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17.8.1942, n°1150; 18.4.1962 n°167; 29.9.1964 n°847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Leggi regionali

- L.R. 19.2.1979 n°10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
- L.R. 2.11.1979, n°52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R. 21.5.1980, n°59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L.R. 6.12.1982, n°88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
- Bozza di Legge Regionale : principi e procedure per la trasformazione urbanistica del territorio.
- L.R. 9/9/1991 n° 47 - Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

PARTE II° - COMMISSIONI COMUNALI

TITOLO I

Art. 3 - COMMISSIONE URBANISTICA (ABROGATO DALLA DELIB. C.C. N° 10 DEL 16/02/2000)

Art. 4 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA (ABROGATO DALLA DELIB. C.C. N° 10 DEL 16/02/2000)

Art. 5 - COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio delle Concessioni Edilizie e relativo progetto e, più - in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia può esprimere parere anche nella applicazione degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.10/77.

La Commissione Edilizia è formata da:

- 1) il Sindaco, o un Assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o in caso di impedimento, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica: relatore;
- 3) un Ingegnere;
- 4) un Architetto;
- 5) un Geologo;
- 6) un Geometra o Perito Edile o Perito Industriale o Perito Agrario;
- 7) un membro esperto di problemi del Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente.
- 8) un funzionario designato dal Sindaco con funzione di Segretario della C.E. senza diritto di voto;
- 9) un rappresentante del comando dei Vigili del Fuoco;

I componenti di cui ai punti 1,2, sono membri di diritto; i membri di cui ai punti 3,4,5,6, sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

Il membro di cui al n° 7 è nominato dalla Giunta Municipale.

Il Sindaco, acquisiti i risultati delle votazioni della Giunta Municipale, nomina la Commissione Edilizia.

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

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.

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

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/93 e per il solo svolgimento dei compiti inerenti alla gestione del vincolo paesaggistico (LL. 1497/1939 e 431/1985) la Commissione Edilizia Comunale è integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, e scelti tra gli esperti in paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art. 5 della stessa L.R. 24/93 (articolo che va a sostituire l'art. 6 della L.R. 52/798). I membri eletti restano in carica per tre anni e possono essere rieletti una sola volta.

Art. 6 - ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

- 1) alle domande di Concessione Edilizia;
- 2) sui Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- 3) sulla revoca e sulle varianti alle Concessioni Edilizie già concesse.

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

La Commissione esprime parere:

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

Il parere di conformità, ai sensi della L.64/1974 e successive integrazioni e modifiche non è dovuto qualora il progetto sia soggetto al deposito di cui all'art.17 della suddetta legge.

La Commissione Edilizia può tuttavia esprimere parere contrario ad un progetto nel caso in cui esso si presenti in palese contrasto con la normativa antisismica.

Tale parere contrario può essere espresso ogni volta che il contrasto ravvisato dalla commissione sia tale che per adeguarsi ai criteri antisismici dettati dalle norme sopracitate, si debba produrre un progetto in tutto o in parte diverso da quello in esame.

Art. 7 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Per la validità, delle adunanze deve intervenire almeno la metà, dei componenti e tra loro vi deve essere obbligatoriamente il Presidente e almeno due tecnici esterni.

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

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono a giudizio della commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai Commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL CON PARERE": il tutto deve essere firmato dal Presidente o da un commissario e dal Segretario della commissione.

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

PARTE III - NORME PROCEDURALI

TITOLO I – AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE (ABROGATO DALLA DELIB. C.C. N° 10 DEL 16/02/2000)

Art. 9 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE (ABROGATO DALLA DELIB. C.C. N° 10 DEL 16/02/2000)

Art.10 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE (ABROGATO DALLA DELIB. C.C. N° 10 DEL 16/02/2000)

Art.11 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

Oltre alle opere da eseguire 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.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve esserne comunicata però al Sindaco mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi, ed essere conforme a quanto stabilito dal presente R.E. per il tipo di intervento operato.

Art.11bis - NORME PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In osservanza alla disposizioni di legge che regolano la materia, tutto l'ambiente costruito deve essere rispondente alle esigenze dei cittadini indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche psico - fisiche e senso - percettive al fine di garantire a ciascuno l'esercizio autonomo di ogni attività.

Fanno parte integrante del presente Regolamento Edilizio tutte le norme specificate nelle seguenti leggi e regolamenti:

- L. 9.1.1989, n° 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- D.M. LL.PP. 14/6/1989 n° 236, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche
- Circolare Min. LL.PP. 22/6/1989 n° 1669/U.L.- Circolare esplicativa della L. 9/1/1989 n° 13
- L.R. 9/9/1991 n° 47 - Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare le suddette norme si applicano:

- a) agli edifici e locali di uso pubblico ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
- b) agli edifici di uso residenziale realizzati da soggetti sia pubblici sia privati;
- c) agli edifici ed ai locali destinati ad attività... sportive e turistiche;
- d) agli edifici ed ai locali destinati ad attività.. produttive e commerciali di qualunque tipo;
- e) agli spazi ed ai percorsi urbani nonché, alle strutture esterne alle costruzioni di cui al titolo II del D.P.R. 27/4/1978 n.384;
- f) in tutti gli altri casi previsti dagli art. 1 e 2 della L.R. N° 47 del 9/9/1991.

L'esecuzione degli adempimenti per rendere fruibili gli ambienti e le strutture di cui al presente articolo sono esenti dal pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 28/1/1977 n° 10.

La progettazione e l'esecuzione degli ambienti e delle strutture devono essere conformati rispettivamente: per gli edifici pubblici alle disposizioni di cui al D.P.R. 27/4/1978 n° 384 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30/3/1971 n° 118; per gli edifici privati alle prescrizioni tecniche del D.M. 14/6/1989 n° 236 emanate ai sensi del 2° comma dell'art.1 della L. 9/1/1989 n°13

Negli interventi di ristrutturazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente si devono garantire requisiti analoghi alla nuova edificazione, fermo restando il rispetto della normativa vigente a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

Le prescrizioni del D.M. 14/6/1989 n° 236 sono derogabili solo nei casi previsti dall'art. 7 del medesimo D.M. e ciò, per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso , riservato ai soli addetti specializzati.

Sono fatte salve tutte le disposizioni aventi carattere prescrittivo, emanate successivamente da leggi Regionali.

Le disposizioni comprese nel presente articolo prevalgono su eventuali norme comprese in altre parti del presente regolamento che risultassero con esse in contraddizione.

TITOLO II - Documentazione

Art.12 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

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

- La Comunicazione :

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario comunicare notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni, salvo le prescrizioni pi- restrittive di cui al precedente art.8.

- L'autorizzazione :

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, salvo quelli di cui ai commi successivi, deve essere presentata una domanda.

La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte, oltre al titolo di proprietà., sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda i seguenti documenti :

Manutenzione straordinaria (art.7 punti a)b)c)e)

- Grafici dell'edificio consistenti in piante, sezioni e prospetti adeguate al tipo di intervento a eseguirsi con indicato l'ubicazione ed il tipo di intervento (scale non inferiori a 1:100 - Stato Attuale - Stato Modificato).
- Adeguata documentazione fotografica, nel caso che lo stesso faccia parte di un complesso di costruzioni, fotografie di insieme del complesso stesso.
- Estratto di P.R.G.C. con indicazione dell'edificio e/o l'area oggetto di intervento.
- Eventuale indicazione delle modalità di smaltimento dei liquami.
- Documentazione di legge in caso di installazione di impianto di riscaldamento.
- Ogni altra specifica documentazione relativa al tipo di intervento.

Qualora l'edificio e/o l'area rivesta particolare importanza o pregio di carattere artistico - storico o ambientale, la documentazione da allegare è identica a quella prevista al successivo comma per le autorizzazioni sul restauro conservativo.

Autorizzazione a restauro conservativo (art.9 punto d)

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

Autorizzazioni per modifiche all'ambiente (art.9 punto f)

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione per tali opere sono :

- grafici in scala adeguata che illustrino il tipo di intervento sia nello stato attuale che nello stato definitivo di "sistemazione";
- estratto di P.R.G.C. in scala 1:2000 con evidenziato l'intervento;
- fotografie dell'area;
- eventuale perizia geologica;
- nel caso di demolizione di fabbricati e/o loro parti, rilevamento e descrizione dello stato di fatto.

La Concessione

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

La domanda di concessione dovrà. essere compilata su carta legale e se, esistenti, su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità., il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per questo ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario o altro titolo comprovante la possibilità del richiedente ad eseguire l'opera.

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 da elaborati necessari alla piena comprensione della categoria dei lavori che si intende realizzare. Di norma debbono essere prodotti i seguenti elaborati :

- 1) il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento, o l'estratto.
- 2) estratto della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
- 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 adeguata, con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori e 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.
 - planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari.
 - devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.
 - con apposita grafia saranno 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 costruiti anteriormente al 1948 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:
 - l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
 - la tipologia edilizia;
 - le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.);
 - materiali impiegati;
 - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
 - stato di conservazione.

Per interventi su edifici elencati ai sensi dell'art.7 della L.R. 59/80 e comunque di particolare valore storico-artistico e/o tipologico 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.

- 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.

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni previste nelle norme tecniche di attuazione per gli edifici ricadenti nelle zone classificate "A" dal vigente P.R.G.

- 5) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 6) 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 planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture;
 - ubicazione degli apparecchi igienici;
 - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
 - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per 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;
 - pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
 - materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione estensione e tipo dei lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante 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 debbono evidenziare i mutui rapporti con tali edifici.

- 7) 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.
- 8) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture complete di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
- 9) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.
- 10) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta della Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.
- 11) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o per varianti ad 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, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
- 12) I disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29.7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale. Il costruttore ed il direttore dei lavori di cui al successivo art. 21, possono essere nominati all'inizio dei lavori.
- 13) 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 la relazione deve illustrare 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 tecnologie da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti. In caso di variazione di destinazione d'uso la relazione dovrà, illustrare tra l'altro la compatibilità... tra le caratteristiche fisico - architettoniche e tipologiche dell'edificio con la nuova destinazione introdotta. Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni previste, i materiali che saranno 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 necessaria al ciclo produttivo e relative fonti di approvvigionamento.
- 14) 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.
- 15) A) - La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità, al disposto della legge 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6.2.78; essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.
B) - I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità, immobiliari in zone elettrificate). Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'ENEL, adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici. Questi elementi precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.
- 16) La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera è necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità, ed alla qualità, delle emissioni.

Art.12bis - DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE RELATIVA ALLE NORME PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per tutti i progetti dovrà, essere prodotta contemporaneamente agli altri elaborati la documentazione tecnica relativa al superamento ed all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 11bis del presente regolamento e più precisamente:

per gli edifici pubblici alle disposizioni di cui al D.P.R. 27/4/1978 n° 384 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30/3/1971 n° 118; per gli edifici privati alle prescrizioni tecniche del D.M. 14/6/1989 n° 236 emanate ai sensi del 2° comma dell'art.1 della L. 9/1/1989 n°13.

L'elaborato tecnico dovrà dimostrare sia con relazione tecnica che con schema grafico i requisiti del progetto di cui si chiede il rilascio della concessione ai fini del rispetto della normativa sopracitata.

Lo schema grafico può essere prodotto con la simbologia adottata per i vari casi dalle prescrizioni tecniche sopracitate.

Art.13 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli 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 specifiche richieste.

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

L'istruttoria comprenderà il parere eventuale del funzionario medico della U.S.L.; il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria interessanti impianti o servizi igienico-sanitario o opere che modificano elementi distributivi.

L'Ufficio Tecnico Comunale redigerà verbale firmato delle risultanze dell'istruttoria.

Ai sensi delle disposizioni della L. n° 1150 del 17/8/42 e successive integrazioni, il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 60 gg. dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme di cui alla L. n° 94/82 ed all'art.48 L.457 del 5/8/78.

Nelle zone sismiche il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. Toscana 6/12/1982 n°88.

In ogni caso il rilascio della Concessione Edilizia e della autorizzazione dovrà essere preceduto da tutti i nullaosta, visti, autorizzazioni anche di enti diversi, previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

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

Art.14 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

- 1) 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 o del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente 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 di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali siano state determinate le entità, e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di rilascio della concessione). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione decorre dalla data del rilascio.
- 8) l'entità, del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art.3 della L.10/77.
- 9) l'entità, del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.3 della L.10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà, altresì il relativo computo metrico estimativo.
- 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.
- 12) 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. Compresa, ove necessaria, l'attestazione di avvenuto deposito del progetto presso gli uffici competenti, ai sensi della L.2/2/74 n°64 e successive integrazioni e modifiche.
- 13) l'entità, dei contributi a favore della Cassa di Previdenza alla quale è iscritto il progettista che ha firmato il progetto.

Art.14-bis - CONCESSIONI RELATIVE A NUOVE COSTRUZIONI IN ZONE AGRICOLE.

Le concessioni edilizie relative agli interventi in zona agricola previsti al Titolo I della L.R. 10/79 - artt. 3 e 4, edifici rurali ad uso abitativo ed annessi agricoli, sono rilasciate previa la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo, di cui all'art.5 della L.R. 10/79, della durata di anni venti.

Art.15 - 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 quindici giorni successivi alla data in cui il Sindaco l'ha emessa 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.

Il rilascio della Concessione Edilizia è comunicato dal richiedente mediante notifica o a mezzo del Servizio Postale con Raccomandata con ricevuta di ritorno. Dalla data della ricezione decorrono i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e quelli per la corresponsione dei contributi.

Nell'atto di notifica deve essere stabilito il termine entro il quale la concessione deve essere ritirata dall'interessato (di norma entro 3 mesi), trascorso il quale la concessione potrà, essere rilasciata solo su nuova istanza.

Al momento del ritiro della Concessione Edilizia vanno consegnate le ricevute di pagamento dei contributi a favore della Cassa di Previdenza alla quale è iscritto il progettista che ha firmato il progetto.

Dovranno altresì essere consegnate le ricevute del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione nella misura stabilita nell'atto di concessione e con le modalità stabilite dal Consiglio Comunale.

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 ricorrere contro il rilascio della medesima in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Decorso il termine di cui all'art.31, VI comma, Legge 17 agosto 1942, n°1150, modificato dall'art.10 Legge 6 agosto 1967, n°765 senza che sia stata comunicata la determinazione del Sindaco, chi ha presentato istanza di concessione per interventi diversi da quelli contemplati dall'art.8 della L.25.3.1982, n°94, può rivolgersi alla Giunta Regionale con atto da presentare nei successivi 30 giorni.

Se la Giunta Regionale accoglie l'istanza, rilascia la concessione a norma dell'art.12 della L.R.41/84.

In ogni caso, decorso il termine di 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza alla Giunta Regionale, senza che sia stata comunicata alcuna decisione, l'istanza si intende respinta agli effetti di cui all'art.6 D.P.R. 24 novembre 1971 n°1199.

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

Le concessioni e/o autorizzazioni costituiscono solo una presunzione di conformità delle opere alle leggi vigenti e non liberano gli interessati dalla responsabilità nei confronti di terzi.

Art.16 - 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 dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L.1/6/1939 n°1089 e dalla Legge 29.6.39 n°147, e dalla L.R.21/5/1980 n°59.

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

Art.17 - DEROGHE

La facoltà di deroga è 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.

Art.18 - TITOLARIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione è data, ai sensi dell'art.4 della L.27.1.77, n°10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti e a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile agli aventi causa.

Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento.

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

Art.19 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE

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

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

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

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art.20 - 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 in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che modifichino la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione originaria.

Art.20 bis - VARIANTI ASSENTITE CONGIUNTAMENTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Nel rilascio della Concessione Edilizia il Sindaco potrà stabilire che la concessione si intenderà assentita, oltre che per l'esecuzione delle opere quali esattamente risultanti dal progetto allegato e dalle prescrizioni costruttive speciali, anche per l'esecuzione di modeste opere a variante.

Tali opere dovranno essere esclusivamente limitate all'assetto distributivo interno delle singole unità immobiliari e in ogni caso, non dovranno comportare alcuna variazione dei prospetti esterni del fabbricato né della destinazione di uso espressamente autorizzata con la concessione stessa.

Le suddette varianti non dovranno inoltre causare né modifiche della superficie utile, né peggioramenti igienici e distributivi, né alterazione di situazioni tutelate da disposizioni speciali o vincolate da prescrizioni particolari e non dovranno modificare il tipo di interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la classificazione assegnatagli a norma di legge, né risultare in contrasto con i vigenti strumenti urbanistici.

Esse, inoltre, in caso di ristrutturazioni non dovranno comportare la demolizione di nuove parti murarie, oltre a quelle già assentite nella concessione rilasciata, salvo piccoli aggiustamenti necessari per ricavare vani-porta interni.

Se il titolare della concessione intenderà fare uso della facoltà di eseguire le varianti di cui al presente articolo, sarà tenuto a darne comunicazione al Sindaco entro lo scadere del termine di ultimazione dei lavori.

Il titolare della concessione assumerà in ogni caso, con l'esercizio della menzionata facoltà, l'obbligo di apportare in ogni momento alla costruzione quelle modifiche che saranno riconosciute necessarie dal Sindaco per il rispetto di norme igieniche ed edilizie e di eseguirle entro i termini che saranno all'uopo prescritti e si intenderà consapevole che, in caso di inadempienza, le opere realizzate saranno considerate eseguite in difformità della concessione, ad ogni effetto di legge.

Ogni variante eseguita oltre i limiti indicati con le precedenti disposizioni sarà considerata in assenza di concessione.

Le disposizioni previste dal presente articolo non si applicano agli edifici vincolati ai sensi della L.1089 e della L.R.59/80.

Art.21 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

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

Il titolare della C.E., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori, quando previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori dovrà avere gli stessi requisiti di cui al 1° comma del presente articolo.

Il direttore dei lavori non può avere competenze minori di quelle fissate dalla legislazione vigente per la progettazione delle opere in oggetto.

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

Ogni e qualsiasi 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.

TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI

Art.22 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

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

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

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

E' fatto salvo quanto stabilito all'art.19, comma I e II.

Art.23 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7/1/56, n°164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche o 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.. ai 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.

Il cantiere 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 decorativa 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 e del Direttore dei Lavori;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti :

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

B) Nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile.

C) Il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori.

D) Il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L.373/1976, D.P.R. 1052/1977).

E) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art.24 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

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

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

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

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

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata per ulteriori periodi del massimo di 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Art.25 - VISITE DI CONTROLLO

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

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

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

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

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.26 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quando inizia l'effettiva realizzazione delle opere in progetto.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, pertanto, valida prova dell'inizio effettivo delle stesse.

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 va richiesta per gli edifici con altre destinazioni.

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

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

Art.27 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precomprese 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 statico.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità, ai sensi della L.373/1976.

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

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

Art.28 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

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

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 di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione d'uso.

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

Per gli interventi di cui all' art. 9 lettere B e D del presente regolamento, ai sensi dell'art.220 del T.U. della legge sanitaria, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento.

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

Art.29 - DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO *(ABROGATO DALLA DELIB. C.C. N° 10 DEL 16/02/2000)*

PARTE IV° - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI.

Art.30 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente. Se il terreno 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.31 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

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

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

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrato che per conservare e valorizzare le caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti è impossibile applicare le soluzioni tecniche citate; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti richiesti.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, devono essere previste soluzioni tecniche idonee ad eliminare infiltrazioni di umidità nei locali in oggetto e per tutta la parte interessata; la cunetta di drenaggio deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le eventuali griglie di areazione di 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 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.32 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Secondo quanto previsto dal D.M. 5.7.75 di norma gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento dimensionati e secondo le temperature interne di progetto specificate dal D.M. sopracitato. Inoltre le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

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

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

Art.33 - 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 secondo quanto previsto dal D.M. 5.7.75.

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 i suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comunali;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

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

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.

Per destinazioni d'uso non residenziali compatibili con la residenza dovranno essere adottati opportuni accorgimenti tecnici al fine di ridurre le rumorosità entro i limiti previsti per l'edilizia residenziale.

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

Art.34 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti secondo quanto previsto dal D.M. 5.7.75.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale diretta, 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 ad 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 a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture risulti non 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.35 - REQUISITI RELATIVI ALL'AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

L'areazione dei locali deve rispettare quanto previsto dal D.M. 5.7.75 e ciò, può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di areazione artificiale i locali gi... individuati all'art.34 ai punti 1,2,3,4,5,6,7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di areazione 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 3 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.

Le eventuali griglie di espulsione di tale condotto non collocate sulla copertura non devono recare disturbo n, rappresentare un pericolo per i pedoni.

Qualora tali impianti assicurino l'areazione a locali di uso pubblico e/o collettivo ivi compresi locali a destinazione commerciale, produttiva e uffici, essi devono essere dotati di opportuni accorgimenti tecnici che ne assicurino il funzionamento anche in caso di mancanza di energia elettrica.

Tale ventilazione artificiale è obbligatoria in caso di locali destinati a servizi igienici, non provvisti di areazione diretta.

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza deve rispettare quanto previsto dal D.M. 5.7.75 e ciò, non deve essere minore di 2.70 m.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2.20 m.; tale altezza minima può essere ridotta a m. 1,80 nei locali destinati a mansarda.

L'altezza media può essere ridotta :

- a 2.40 m. nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2.40 m. negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze gi... esistenti e 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 2.20 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei bcali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie finestrata deve essere incrementata in modo tale che la somma delle superfici del soppalco e del locale soppalco sia pari o inferiore a 8 volte la superficie della finestra.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 Luglio 1975.

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

I gabinetti pubblici o di servizio pubblico devono essere in numero idoneo all'utenza potenziale e separati per sesso; devono avere accesso da locali di disimpegno o antibagni di norma anch'essi separati per sesso. Nelle opere di ristrutturazione o di recupero, nell'impossibilità di trovare soluzioni diverse, possono essere assentiti antibagni a comune.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.75. e ciò, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile minima di mq. 14, per i primi 4 abitanti del nucleo familiare e di mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Art.36 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

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

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0.90 m.

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

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

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

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

Art.37 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ ED USO

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

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

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di almeno uno spazio di cottura, di un gabinetto, di un ripostiglio.

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

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici idonei alla destinazione d'uso prevista.

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 parapetti.

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

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 derogare parzialmente le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti quando siano incompatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche preesistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Tutti gli edifici pubblici e privati, nonché, gli spazi esterni e le pertinenze degli edifici comunque destinati alla fruizione dei cittadini devono corrispondere a quanto stabilito all' art. 11bis del presente Regolamento edilizio (Norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art.38 - SCALE

Tutti gli edifici devono essere dotati di una scala se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq.400; per superficie coperta maggiore di 400 mq., l'edificio deve essere dotato di scale aggiuntive ogni mq.350 o frazione. .

Per gli edifici condominiali le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a m.1.20 e parapetti dell'altezza minima di m. 0.90.

Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di m.1.00 salvo che la scala sia a giorno. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà uguale alla dimensione della larghezza delle scale; quella dei pianerottoli di arrivo di m.1.20.

Le alzate dei gradini non devono avere altezza superiore a cm.18 e devono essere calcolate nel rapporto con le pedate dato dalla formula $2A + P = \text{cm.63}$ (A= alzata e P= pedata); i gradini devono essere di norma a pianta rettangolare, se eccezionalmente di forma trapezia o triangolare, la pedata a cm.40 dalla imposta interna non deve essere inferiore a cm.30.

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq.400 e fino a mq.500 è ammessa comunque una sola scala però con larghezza delle rampe non inferiore a m.1.40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di m.1.40 e di m.1.50.

Nelle nuove costruzioni le scale condominiali che servono pi- di due piani, terreno compreso, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno; le parti trasparenti, ricavate su pareti libere, non devono avere piano area inferiore a 1/10 della superficie utile del vano scala. Tale disposizione non si applica per le case "a schiera".

Le altre scale potranno essere illuminate anche mediante apposito lucernario di superficie non minore di 1/4 di quello del vano utile della scala, munito di aperture sufficienti per la ventilazione diretta dall'esterno.

Si rendono possibili inserimenti di scale secondarie quali elementi aggiuntivi all'arredo interno e/o alla sistemazione esterna. Tale intervento non dovrà compromettere la lettura unitaria del tipo edilizio né determinare degrado ambientale. Le caratteristiche dimensionali e/o tipologiche di tali scale possono essere anche diverse da quelle previste per le scale principali.

Sono consentite soluzioni diverse da quanto previsto dai precedenti commi in caso di interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente quando la loro applicazione risulti incompatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Il dimensionamento e/o le soluzioni tecniche saranno di volta in volta valutate dalla Commissione Edilizia in riferimento alla tipologia dell'intervento.

Art.39 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità... alle previsioni del presente Regolamento 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.40 - VOLUMI TECNICI ESTERNI

I volumi tecnici esterni dovranno armonizzarsi architettonicamente col resto dell'edificio.

Art.41 - ABBAINI E LUCERNARI

Gli abbaini e i lucernari necessari per l'illuminazione del sottotetto o per accedere al tetto non devono essere visibili dalla pubblica via.

Essi non devono comunque essere elementi in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed estetiche dell'edificio e/o con l'ambiente circostante.

Art.42 - SPAZI INTERNI ED EDIFICI E LOCALI ACCESSORI

Negli spazi interni possono affacciarsi ambienti di qualsiasi destinazione.

L'uso di parcheggio nel cortile di un edificio è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile.

Sono ammesse le sistemazioni a giardino; altrimenti le superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

E' vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere e simili, fuorché nelle zone definite agricole, nonché a deposito di materiali maleodoranti ed infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio, purché decoroso e debbono essere comunque adibiti agli usi consentiti dal presente regolamento, da quello d'igiene e quello di polizia urbana, nonché ammessi dalle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente. Tali volumi non devono costituire elemento di degrado o di intasamento della pertinenza dell'edificio principale.

Non devono essere in alcun modo ubicati all'interno di cortili o chiostre.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi si affacciano locali di abitazioni, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento.

Art.43 - CHIOSTRINE

La costruzione di passi di luce o chiostrine, può ammettersi esclusivamente in interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, per la diretta illuminazione e ventilazione in latrine, bagni, scale, corridoi, disimpegni (esclusi sempre gli ambienti di abitazione) e di cucine, stalle, forni e officine emananti esalazioni nocive e moleste.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno in alcun caso essere inferiori a ml.4 per ogni lato.

La dimensione sarà prevista nel progetto in relazione all'altezza del fabbricato e la congruità di questa sarà valutata di volta in volta dalla C.E. secondo il tipo di intervento.

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

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal punto più basso di imposta dei muri che vi prospettano. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri né balconi in nicchia.

Art.44 - DIVISIONI TRA GIARDINI, CORTILI

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti, la divisione tra giardini, cortili o distacchi, dovrà essere realizzata con cancellate, siepi o rete metallica idonea, dell'altezza massima di mt. 2.00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un muretto in muratura purché di altezza non superiore a m. 0.90.

Qualora la delimitazione e/o recinzione avvenga con manufatti e/o elementi edilizi pieni (muratura in generale) la parte piena, con esclusione di qualsiasi elemento sovrastante, non potrà superare l'altezza massima, al finito di ml. 1,20, misurata dal piano di campagna, marciapiede e/o strada preesistente..

TITOLO 2 - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art.45 - RIFORNIMENTO IDRICO

1) Usi civili :

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

Oltre che 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 rilascia l'autorizzazione di cui al comma precedente, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del funzionario medico dell'USL e dell'ufficio tecnico comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione mediante il solo allacciamento alla rete idrica, 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 sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. 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 - MODALITA' 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 del 8/10/1976.

1) smaltimento nelle zone servite da fognature :

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

a - acque meteoriche (acque bianche): devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta condotta fognatura.

b - acque nere : tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere. Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno e 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 debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

b - per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella A della L. 319. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

Per scarichi di insediamenti di entità superiore, ma sempre inferiore a quelli di cui al precedente punto a), è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

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

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

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

c - nelle zone non servite da fognature, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoio 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 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

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

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

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

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

Art.48 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

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

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4.00 mt. dal suolo, nel qual 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 nei punti delle condutture interrate 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 rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art.49 - 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 giuntura a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e 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 quelle disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell' igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette 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 dei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di pi- 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 interrato alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

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

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

Art.50 - 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;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- 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 di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt.1.50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso 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 intonaci 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 pietrame 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 della autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art.51 - IMPIANTI IGIENICI

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

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

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

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

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

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.50.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie non inferiore a mq. 0.50, prospiciente su spazio libero.

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 opportuno attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquaio, 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 non inferiore a litri sei/otto, salvo l'adozione del lavaggio a velo di acqua continuo, per gli orinatoioi.

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

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

E' vietato costruire latrine in aggetto; esse dovranno essere sistemate all'interno degli alloggi, o comunque integrate all'edificio esistente attraverso una soluzione organica di ristrutturazione.

Art.52 - IMPIANTI DI AREAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di areazione artificiale oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie destinazioni d'uso dei locali e sia del fatto che si intervenga su di 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 della autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Sono fatte salve norme relative alla sicurezza degli impianti qualora più restrittivi.

Art.53 - IMPIANTO ELETTRICO ED IMPIANTO DI ASCENSORE

1) Impianto elettrico.

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme di legge.

Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e devono in particolare resistere alle azioni meccaniche, chimiche, alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.

Nel caso di impianti elettrici da installare in luoghi con pericolo di esplosione o di incendio, le caratteristiche degli impianti stessi dovranno essere differenziate in funzione dei livelli di pericolosità.

In particolare le autorimesse e le officine di riparazione autoveicoli comprese nei tipi indicati dall'art.87 del D.M. 31/7/1934, sono definite come luoghi di "classe I°" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive e quindi con pericolo di esplosione e di incendio) e devono, pertanto, rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi.

Nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a mt. 1.50, salvo il caso che siano incassati e protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/1978 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti ad un'altezza massima di mt. 0.90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dall'art.16 del citato D.P.R. 384/78, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2) Impianto di ascensore.

Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché del rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni, relativi ai due tipi di impianti.

L'impianto di ascensore dovrà sempre essere previsto in tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili e non è sostitutivo del collegamento mediante scala.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia le possibilità di realizzare una cabina di dimensioni idonee a contenere non meno di 3 persone. Le cabine dovranno avere aperture e dimensioni tali da non costituire impedimento all'uso di portatori di handicap, anche quando non siano espressamente richieste le caratteristiche dimensionali previste dalla legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Misure inferiori e comunque diverse possono essere adottate in casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di ristrutturazione di edificio esistente; la Commissione Edilizia potrà stabilire i limiti di accettabilità delle soluzioni particolari.

Scale mobili possono essere previste in locali a destinazione commerciale, pubblica e/o di uso pubblico.

Relativamente a questo particolare tipo di impianto sono da osservarsi tutte le norme di prevenzione e sicurezza. Esse non sono in ogni caso sostitutive di vani scala tradizionali.

Art.54 - 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 abitazioni e ad uffici. Sono ammesse scale esterne aperte.
- 2) a struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1.00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di Sup. coperta per piano e non più - di 4 alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente all'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 eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m.14.
- 7) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra 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, pareti divisorie con mobili inter - parete per uffici o simili.

Sono fatte salve ulteriori norme di legge in materia qualora più restrittive.

Art.55 - CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26/7/1965, n°996; 13/7/66 n°615; 30/4/1976 n°373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1 - Centrali termiche a combustibile liquido.

a) locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, detti locali devono avere areazione diretta dall'esterno mediante uno o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

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

Inoltre tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, riproduzione di acqua calda per edifici civili, cucine, ecc. (definiti ai sensi della legge 25/7/1956, n°860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12/1970, n°1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m.2.50; la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

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

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

c) camini e canali da fumo; le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli art.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 100.000 Kcal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale) destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

- a) ubicazione ed areazione. 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 cavei. Detti locali non devono essere sottostanti né 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 aerati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.
- b) Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aereato direttamente dall'esterno.
- c) Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m.2.50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1.
- d) 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 GPL ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni gi... indicate per gli impianti a gas di rete.

PARTE V° - NORME DI DECORO EDILIZIO E URBANO

TITOLO I°- ESTETICA EDILIZIA

Art.56 - RISPETTO DELLE ESIGENZE DI ESTETICA EDILIZIA

Le fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, comprese le recinzioni, comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia del Centro Storico; dovranno essere regolarmente intonacate o tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione.

Dovranno essere curati la corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e la scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di decorazione. In interventi su edifici esistenti le modanature di fasce, stipiti, pannelli, ecc. non dovranno essere sostituite con simulazioni pittoriche.

I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti, dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali. Sulle facciate principali non saranno ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, nonché canalizzazioni in genere, esclusi i pluviali, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

Le tubazioni del gas, dell'acqua, telefoniche ed elettriche non devono essere collocate sulle facciate verso strada, salvo particolari soluzioni architettoniche che ne prevedano la collocazione in appositi incassi.

I rivestimenti esterni ed ogni elemento decorativo o funzionale di facciata dovranno essere adeguatamente assicurati con solido ancoraggio.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura, non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

Sono vietate tinteggiature parziali quando producono inopportuno contrasto con l'ambiente o con lo stesso edificio.

Il Sindaco, ha facoltà in sede di esame di progetto, su suggerimento della Commissione Edilizia di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico.

Eseguendosi parziali modificazioni nella facciata di uno stabile si dovrà, per ciò che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la parte vecchia.

Art.57 - CAMPIONATURE

Onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione e/o autorizzazione; è obbligatoria la tempestiva esecuzione sull'edificio delle relative campionature.

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale e paesistico, idonea campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto conseguenti a verifica in opera delle campionature medesime.

Art.58 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio, in tutte le sue parti, in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico. A tale effetto, il Sindaco ha piena facoltà di ordinare i restauri degli edifici e delle altre parti di essi visibili al pubblico, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza, sentito, qualora lo ritenga opportuno per l'importanza dell'opera, il parere della Commissione Edilizia.

Inoltre potrà ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per caduta di intonaco, quelle manomesse per riparazioni, per nuovi impianti, per collocamento di infissi, di supporti, di serramenti, per l'applicazione di insegne, e simili.

Art.59 - APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, sulle fronti dei fabbricati e delle costruzioni, di qualsiasi natura, prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli, ed altri spazi simili;
- b) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacia;
- e) i cartelli per segnalazioni stradali o indicatori in genere;

- f) gli orologi pubblici, le cassette postali, i cestini per la raccolta dei rifiuti;
- g) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;
- h) i cartelli segnalatori dei servizi statali;
- i) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non dovranno in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli indicatori ed apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti ed a spese degli Enti ed Amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi ed indicatori di cui ai commi precedenti, dovrà darne avviso al Sindaco o alla Amministrazione interessata, che prescriveranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Art.60 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

Il Comune consegnerà ad ogni fabbricato il numero civico.

Il numero civico verrà collocato di fianco all'accesso su pubblica via o piazza a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Il proprietario riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove sarà collocato, in modo facilmente visibile.

In caso di demolizione di fabbricati, che non dovranno essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne d'accesso, il proprietario dovrà notificare al comune il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti e restituire i corrispondenti indicatori.

Art.61 - APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, l'apposizione di lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi un immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi, e simili cose di pubblico interesse, incombe ai proprietari l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la loro ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

Art.62 - INSEGNE - TABELLE - MOSTRE E VETRINE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. é subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Le domande di autorizzazione, redatte su carta legale, dovranno essere corredate da disegni, in triplice copia, dai quali risultino la precisa ubicazione e, in scala 1:20, i particolari costruttivi.

Potrà essere richiesta un'ideale documentazione fotografica.

Quando in un edificio sia prevista la costruzione di negozi, nel progetto dovrà essere indicata la collocazione delle insegne dandovi opportuna sede architettonica.

E' vietato esporre insegne, tabelle, mezzi pubblicitari in genere che per forma, disegno, colorazione ed ubicazione possano, a giudizio del Comune, ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

E' vietata qualsiasi sorgente luminosa che produca abbagliamento.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate dal Sindaco qualora gli interessati non mantengano in stato di buona conservazione l'insegna, la mostra, la vetrina, ecc. ed in ogni altro caso di interesse pubblico.

Dovranno altresì essere osservate le norme previste dal vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Art.63 - TENDE AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO

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

La domanda di nulla-osta, su carta legale, dovrà indicare la precisa ubicazione della tenda, o delle tende, e il loro colore, nonché essere corredata da un disegno in scala 1:20 in triplice copia.

Le tende aggettanti dovranno essere arretrate rispetto alla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e collocata in modo da non ostacolare la vista e l'installazione anche futura di cartelli di segnalazione stradale.

L'aggetto non dovrà comunque superare m.1.50.

Potrà essere richiesta una idonea documentazione fotografica.

Nella domanda dovrà essere specificata la larghezza del marciapiede.

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m.2.20.

E' vietato assicurare le tende al suolo.

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate dal Sindaco qualora gli interessati non mantengano le tende pulite, ed in buono stato, o quando vengano ad ostacolare il pubblico transito ed il diritto di veduta dei vicini ed in altri casi di evidenti opportunità o interesse pubblico.

Dovranno essere altresì osservate le norme previste dal vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Art.64 - CARTELLI ED ISCRIZIONI PUBBLICITARIE

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà farne domanda al Sindaco.

Tale domanda, in carta legale, dovrà essere corredata da disegni in triplice copia dai quali risultino la esatta ubicazione e, in scala opportuna, la dimensione, la forma ed il contenuto della iscrizione stessa.

L'autorizzazione sarà concessa qualora non ci siano particolari ragioni di decoro, estetica ed incolumità pubblica semprechè non si rechi disturbo al traffico ed al diritto di veduta dei vicini.

I cartelli pubblicitari dovranno avere dimensioni, forma, caratteristiche e colore ben distinti da quelli adottati per le segnalazioni del traffico stradale.

Allo scopo di non creare confusioni con le segnalazioni stradali e di non attenuare, comunque, la efficacia, nessun cartello potrà essere collocato in corrispondenza di curve, svolte, incroci, e passaggi a livello.

In ogni caso non dovrà essere ostacolato e ridotto il campo visivo necessario alla libera circolazione .

Potrà essere richiesta una idonea documentazione fotografica.

L'autorizzazione di cui sopra potrà essere revocata dal Sindaco, qualora gli interessati non mantengano l'impianto pubblicitario in stato di buona conservazione, oppure in ogni altro caso di evidente opportunità o interesse pubblico.

Dovranno altresì essere conservate le norme delle vigenti leggi e regolamenti.

Art.65 - TARGHE

Le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi devono, se multiple, essere montate con appositi e decorosi portatarghe.

Le targhe predette, se illuminate, devono essere applicate ad almeno m. 1.60 da terra ed avere sporgenza massima di cm.4, con apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere la rimozione e/o la sostituzione di queste targhe qualora essi si configurino in contrasto con l'estetica e il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Qualora essi si configurino, per forma e dimensione, come segnaletica pubblicitaria o commerciale per esse valgono le disposizioni dell'art.64.

TITOLO II° - SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E ARREDO URBANO

Art.66 - LOCALITA' DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

Particolari criteri di rispetto del decoro e dell'adattamento estetico alla località saranno osservate per l'esame delle domande di collocazione delle insegne e della pubblicità nei Centri Storici ed in tutte le zone circostanti monumenti, edifici monumentali e di particolare pregio storico ed architettonico e comunque sottoposti alla giurisdizione della Soprintendenza ai Monumenti e/o elencati ai sensi della L.R. 59/80.

Per le suddette località di particolare interesse artistico, ambientale, monumentale, le insegne e le voci pubblicitarie attualmente esistenti verranno tollerate purché regolarmente autorizzate in precedenza.

Esse saranno sottoposte a revisione applicando i suddetti criteri del decoro e dell'adattamento estetico ogni qualvolta la parte presente domanda per il rinnovo delle insegne e della pubblicità.

Resta impregiudicata la facoltà del Sindaco di ordinare la rimozione di quelle insegne che per deperimento o altra causa non presentino più un aspetto decoroso.

Art.67 - SANZIONI PER DISPOSIZIONE ABUSIVA

Il Sindaco, impregiudicata l'applicazione dell'art.66, diffiderà l'interessato a rimuovere le insegne e la pubblicità esposte alla vista del pubblico senza la prescritta autorizzazione o eseguite in modo difforme dal disegno approvato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Sindaco emetterà ordine di rimozione d'ufficio che sarà eseguito a spese dell'interessato recuperabili ai sensi della legge.

Art.68 - ANTENNE RADIO - TELEVISIVE

Le antenne radio o televisive dovranno comunque essere disposte di preferenza nelle parti interne delle coperture; è facoltà del Sindaco di ordinare una diversa collocazione per antenne disposte in modo da compromettere le visuali panoramiche o che possano nuocere al pubblico interesse o godimento.

Sono comunque vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti.

Nel caso di edifici a più appartamenti o in cui comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di un unico impianto centralizzato o qualora l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno limitare l'installazione di più antenne radio riceventi per motivi di rispetto dei caratteri ambientali dei centri o del paesaggio.

Art.69 - RECINZIONI

La recinzione dei lotti, salvo diverse prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico o prescrizioni specifiche, non è obbligatoria.

Ove i proprietari intendano procedere a recinzione, questa, se disposta lungo qualsiasi tipo di strada, dovrà rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richieste dall'Ente proprietario della strada, in base alle Norme vigenti, o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico e comunque in base a quanto previsto dal Codice della Strada e dalle Leggi e Norme attuative. Dovranno essere ottenuti i relativi pareri e/o nullastato degli Enti competenti a seconda del tipo di viabilità interessata dall'intervento.

In prossimità di crocevia le recinzioni dovranno essere opportunamente stondate in base al tipo di viabilità, prevedendo un raggio di curvatura minimo di ml.10,00, ovvero arretrate in modo idoneo ed adeguato alla salvaguardia della circolazione stradale per la visibilità e la sicurezza in generale.

In prossimità di accessi carrabili le recinzioni dovranno essere opportunamente stondate in base al tipo di viabilità ovvero arretrate in modo idoneo ed adeguato alla salvaguardia della circolazione stradale per la visibilità e la sicurezza in generale.

Gli accessi carrabili, su qualsiasi tipo di strada pubblica, così come classificata dal Codice della Strada, dovranno essere posti alla distanza di almeno ml.12,00 dalle intersezioni e dovranno essere realizzati in modo da consentire l'entrata e l'uscita in perfette condizioni di visibilità e comunque senza costituire pericolo o intralcio alla pubblica circolazione. I cancelli posti sui passi carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno ml.5,00, incluso lo sviluppo del marciapiede fronte strada ove realizzato e/o previsto. Per i casi previsti dal Codice della Strada, ove non sia possibile prevedere l'arretramento, potranno essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi, con comando a distanza, al fine di consentire un'agevole apertura e chiusura dello stesso, senza intralcio della circolazione.

Le recinzioni potranno essere costituite da siepi con essenze autoctone (pitosforo, alloro, cipressi, ect.); da reti metalliche, fili di ferro zincati, staccionate in legno, purché siano rivestite, almeno verso l'esterno, da siepi con le caratteristiche suddette; da cancellate o da muri.

Le recinzioni potranno essere realizzate con un'altezza massima di ml.2,00 finita, misurata dal piano di campagna, marciapiede e/o strada preesistente. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con manufatti e/o elementi

edilizi pieni (muratura in generale) purché di altezza non superiore a ml. 0.90 finita, misurata dal piano di campagna, marciapiede e/o strada preesistente.

Qualora la delimitazione e/o recinzione avvenga con manufatti e/o elementi edilizi pieni (muratura in generale) la parte piena, con esclusione di qualsiasi elemento sovrastante, non potrà superare l'altezza massima, al finito di ml. 1,20, misurata dal piano di campagna, marciapiede e/o strada preesistente..

Relativamente agli accessi i cancelli, le colonne di sostegno e le eventuali pensiline soprastanti potranno essere realizzati con un'altezza massima di ml. 3,50, misurata dal piano di campagna, marciapiede e/o strada preesistente all'estradosso del colmo della copertura, nel rispetto delle Norme previste dal Codice della Strada e dal Codice Civile.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali congrui al tipo di finiture utilizzate nel fabbricato principale, del quale costituiscono manufatto accessorio, nonché adeguate al contesto ambientale nel quale lo stesso ricade.

Gli alloggiamenti per l'erogazione dei servizi dovranno essere realizzati incassati nella parte piena della recinzione e non potranno aggettare sul marciapiede o sulla viabilità pubblica.

Non sono consentite recinzioni interne a spazi condominiali, eventuali delimitazioni possono essere realizzate solo con piantumazione di siepi, con essenze autoctone (pitosforo, alloro, cipressi, ect.) in vaso e/o in terra, con altezza massima di ml. 1,20 ed eventuale rete metallica plastificata riparata su ambo i lati da piantumazione a verde.

E' facoltà dell'Amm.ne Com.le prescrivere che le aree in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate.

ART.69 BIS - RECINZIONI DI AREE SOGGETTE AD INTERVENTO PUBBLICO

La recinzione di aree che nello strumento urbanistico comunale e/o nei relativi piani attuativi siano soggette ad interventi pubblici, i quali ancorché in previsione non siano ancora attuati, anche in regime di salvaguardia, è ammessa solo ed esclusivamente con componenti seriali, non vincolati stabilmente al suolo, o con rete metallica, anche plastificata, sorretta da paletti verticali dello stesso materiale. Quest'ultima può essere completata dalla formazione di cordolo alla base (h. max cm.20 rispetto al piano di campagna). La recinzione comunque non potrà, per tutti i casi suddetti, essere superiore, complessivamente, a ml.1,50.

Gli eventuali cancelli potranno essere posti in opera con altezza massima ml.3,50 e comunque dovranno essere realizzati con i materiali, le tipologie e le caratteristiche riportate al precedente comma.

Nelle aree, soggette ad intervento pubblico, ed oggetto di recinzione, secondo i criteri di cui al presente articolo, gli interventi ammissibili consistono nella sola sistemazione a verde, comprendente la messa a dimora di prato, siepi, elementi vegetativi di piccolo fusto, e/o arredi non infissi al suolo; gli impianti dovranno essere limitati ai soli tratti di diramazione dal punto pubblico di erogazione (es.: contatori acquedotto, gas, energia elettrica,); il terreno non potrà essere pavimentato, ma al limite solo inghiaiato in corrispondenza di eventuali percorsi carrabili che si rendessero necessari per l'accesso al lotto.

Per la realizzazione di tale intervento il proprietario dovrà presentare la Denuncia di inizio attività o la documentazione prevista dalla Normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza, allegandovi, oltre agli elaborati relativi all'intervento, anche un esatto rilievo dello stato dei luoghi, con idonea documentazione fotografica, note descrittive e dichiarazione di asseverazione dello stato dei luoghi. Il richiedente e/o l'avente titolo, contestualmente alla documentazione di cui sopra, dovrà presentare Atto Unilaterale d'Obbligo, redatto secondo il seguente schema, a favore del Comune di Lari, registrato e trascritto a cura dello stesso ed a spese dell'obbligato, con il quale s'impegna:

- direttamente ed a proprie spese, alla rimozione, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'attuazione della previsione dello Strumento Urbanistico comunale generale e/o attuativo, della recinzione e di quant'altro allocato sull'area e/o nel sottosuolo, provvedendo al suo riallineamento secondo le risultanze del vigente strumento urbanistico;

- a riconoscere che il prezzo di esproprio dell'area s'intende riferito alla condizione ed all'utilizzazione che l'area stessa aveva prima della realizzazione dell'intervento, così come risultante dalla documentazione agli atti;

- a trasmettere ai propri aventi causa, in caso di alienazione e/o successione dei beni interessati prima dell'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale generale e/o attuativo, le obbligazioni e quant'altro risultante dall'Atto d'obbligo stesso.

L'Atto Unilaterale d'Obbligo in favore del Comune di Lari, dovrà essere redatto secondo il seguente schema, che forma parte integrante e sostanziale del presente articolo del Regolamento Edilizio Comunale.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'anno il giorno del Mese di in innanzi a me è comparso il Sig., nato a il residente in Via n..... C.F., della quale identità io sono certo;

PREMESSO CHE

- il Sig. _____ (C.F. _____) nato a _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. _____ è di un'area posta in Lari, Via _____, rappresentata al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Lari al F. ____, part. _____;

- la suddetta area risulta inserita secondo il vigente P.R.G. in zona _____, disciplinata dall'art. ____ delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

- l'art.69 bis del Regolamento Edilizio del Comune di Lari vigente ammette la recinzione di aree che nello strumento urbanistico comunale e/o nei relativi piani attuativi siano soggette ad interventi pubblici, i quali ancorché in previsione non risultino ancora attuati, anche in regime di salvaguardia, subordinandola alla preventiva presentazione e sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo, redatto secondo lo schema di cui all'art.69bis suddetto, da registrare e trascrivere in favore del Comune di Lari a cura dello stesso ed a spese del richiedente e/o avente titolo;

TUTTO CIO' PREMESSO

- il Sig. _____, come sopra generalizzato, assume ed accetta, per sé e per i propri aventi causa, in favore del Comune di Lari, i seguenti impegni, obblighi e condizioni:

ART.1 - Si impegna a realizzare la recinzione e la sistemazione dell'area, descritta in premessa, in conformità alle prescrizioni dell'art.69 bis del Regolamento Edilizio del Comune di Lari ed a presentare, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori, la relativa documentazione prevista dalle Leggi vigenti, allegandovi tutto quanto previsto dallo stesso articolo 69bis.

ART.2 - Si impegna a rimuovere, direttamente ed a proprie spese, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'attuazione della previsione dello strumento urbanistico comunale, generale e/o attuativo, la recinzione, e quant'altro allocato sull'area e/o nel sottosuolo, provvedendo al suo riallineamento secondo le risultanze del vigente strumento urbanistico.

ART.3 - Si impegna a riconoscere che il prezzo di esproprio dell'area si intende riferito alla condizione ed alla utilizzazione che l'area stessa aveva prima della realizzazione dell'intervento, così come risultante in Atti dell'Amministrazione Comunale concernenti lo stato dei luoghi, previsti dall'art.69 bis del Regolamento Edilizio Comunale.

ART.4 - Si impegna a trasmettere ai suoi successori e/o aventi causa le obbligazioni e quant'altro risultante dal presente Atto Unilaterale d'obbligo.

ART.5 - In caso di inadempimento totale e/o parziale degli obblighi di cui al presente Atto, l'Amm.ne Com.le, trascorsi i trenta giorni previsti all'art.2 che precede, provvederà ad emettere Ordinanza di demolizione delle opere, in caso di ulteriore inadempimento, entro 30 giorni dalla data dell'Ordinanza di demolizione, l'Amm.ne Com.le provvederà direttamente al ripristino dello stato dei luoghi, addebitando le spese e tutti gli oneri per la demolizione al soggetto inadempiente.

ART.6 - La durata del presente Atto è riferita al periodo di validità della previsione di esproprio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, ma si intende automaticamente prorogata in caso di approvazione, sulla stessa area, di un nuovo vincolo preordinato all'esproprio e comunque fino a nuova diversa destinazione e/o previsione urbanistica.

ART.7 - Le spese di sottoscrizione, registrazione, trascrizione e quant'altro conseguente il presente Atto fanno carico al Sig. _____ che le assume integralmente.

Art.70 - MARCIAPIEDI

Tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, ecc. dovranno essere contornati da un marciapiede opportunamente pavimentato di protezione della larghezza non inferiore a cm.70 e dall'altezza non inferiore a cm.12 sopra il piano di campagna.

Art.71 - PORTICI

I porticati, da aprirsi al pubblico passaggio e quelli gi... esistenti, dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio pubblico (art.40 Legge 17 Agosto 1942, n.1150).

La larghezza minima dei nuovi portici non potrà essere inferiore a MT. 2.50 dal filo dell'allineamento degli edifici. L'altezza non dovrà essere inferiore a mt.3.50 dal piano del marciapiede; in caso di portici ad archi con volte l'altezza sarà misurata in chiave di volta.

Art.72 - GIARDINI E PARCHI URBANI

Per i giardini e parchi pubblici già esistenti vale il criterio di manutenzione.

Per quelli di nuova istituzione le linee generali da seguire sono le seguenti :

A) Costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie da piantumare.

B) Piantumazione di boschetti utilizzando le essenze consigliate.

Per boschetto si intende una struttura comprendente degli alberi d'alto fusto in associazione con arbusti, dislocata su un'area verde mantenuta a prato perenne.

E' ammesso, ove é possibile, formare dei corsi d'acqua e dei laghetti nei parchi e giardini pubblici che offrono superfici abbastanza ampie e disponibilità di acqua. E' indispensabile che l'acqua abbia sempre un leggero scorrimento sia nei canaletti che nel laghetto.

Insieme a queste strutture possono essere compresi anche i giardini rocciosi umidi con percolamenti di acqua.

Art.73 - VIALI - PIAZZE E PARCHEGGI

Per i viali e piazze alberate già esistenti vale il criterio di manutenzione.

Per i viali di nuova istituzione é ammesso anche la delimitazione con alberi di alto fusto. Le specie da utilizzare secondo i casi (natura del terreno, impedimenti spaziali, ecc.) vanno ricercate tra quelle consigliate per il luogo.

Importante é considerare per ogni specie una dovuta distanza del manto stradale affinché le radici non siano di danno (sconsigliato l'uso dei Pini).

Per le piazze di nuova istituzione è ammessa anche la costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie ad eccezione delle zone di passaggio e sosta per il pubblico.

Le zone di passeggio e sosta per il pubblico andranno in tal caso sistemate con grigliati in cemento e lastre in pietra come descritto precedentemente con piantumazione di specie erbacee adatte al calpestio.

Per i parcheggi di nuova istituzione (sia pubblici che condominiali) se adiacenti a porzioni alberate, occorre che siano delimitati con siepi triple di arbusti che espletano l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto. Tutta la zona del parcheggio può essere in tal caso sistemata con il graticolato di cemento già menzionata e seminata con erbe adatte al calpestio.

Art.74 - CRITERI PER LA MANUTENZIONE

In questo paragrafo sono date le disposizioni valide sia per le aree già esistenti che per quelle di nuova istituzione.

- Manutenzione periodica dei prati verdi, siepi e bordure curando soprattutto lo strato di terreno sul quale il prato è impiantato; non limitarsi solamente alle falciature.

- Sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive ed arboree tenendo conto, specie per queste ultime, della vita media nelle città, delle essenze e dell'età alla quale l'albero si può considerare adulto (esempio : A è in anni la durata della pianta e B il numero di anni impiegato dalla piantumazione a raggiungere lo stadio adulto; la pianta deve essere piantumata A - B anni prima, per avere una regolare rotazione).

La pratica della potatura deve essere effettuata da personale qualificato, nei periodi adatti (evitare la stagione umida e fredda) e spalmando con resine appropriate per ogni specie le sezioni di taglio più grosse onde evitare marciumi e cancri.

La potatura in pratica va limitata allo stretto indispensabile, perché accorcia la vita vegetativa delle piante.

- Divieto assoluto di uso di insetticidi e di anticrittogamici nocivi per persone ed animali cercando di curare le piante nel dare loro un habitat più idoneo per ottenere un maggior vigore vegetativo e salute stessa della pianta e quindi maggiore resistenza verso i vari parassiti.

PARTE VI° - DEFINIZIONI URBANISTICHE

TITOLO I - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Art.75 -

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano nel presente P.R.G.C. e in tutti gli strumenti urbanistici successivi gli indici seguenti secondo le differenti scale e metodi di intervento.

Le norme di attuazione specificeranno l'applicabilità di tali indici riferendoli alle singole zone omogenee di piano.

Art.76 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St:mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie di un intero comparto delimitato dallo strumento urbanistico generale compreso le parti di terreno interessate dall'urbanizzazione primaria; ad essa si applicano gli indici territoriali.

Art.77 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT : mc/mq.)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale. Esso si applica negli interventi urbanistici preventivi.

Art.78 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF:mq/mq)

Rappresenta il rapporto tra la sommatoria delle superfici utili della costruzione o delle costruzioni e l'area della superficie fondiaria. Si applica per interventi urbanistici preventivi ed in zone in cui sia consentito l'intervento urbanistico diretto. Tale indice sopra descritto si applica nelle zone omogenee D ed F in alternativa all'I.F.

Art.79 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S1:mq) E SECONDARIA (S2:mq)

La superficie S1 destinata ad opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle leggi vigenti, si misura in mq.

La superficie S2 destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione secondaria come definite dalle leggi vigenti e si misura in mq.

Art.80 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF: mq.)

In caso di intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria \checkmark quella che risulta sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in tale ipotesi la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone di completamento individuate nello strumento urbanistico generale, ad essa vanno applicati gli indici fondiari

Tale superficie fondiaria di pertinenza relativa ad un intervento deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

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

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole.

Art.81 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SM:mq.)

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo.

Art.82 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF:mc/mq.)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Per il calcolo della volumetria costruibile l'area individuata nelle planimetrie di progetto non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione, sempreché non emerga diversamente dall'intervento urbanistico preventivo.

Art.83 - SUPERFICIE COPERTA (Sc:mq.)

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

Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,50 e le scale esterne aperte non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in oggetto o di quello da ampliare.

La superficie delle costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico) può eccedere la superficie fuori terra di una quantità commisurata al tipo di utilizzazione il cui dimensionamento sarà valutato opportunamente dalla C.E. fino ad un massimo del 40%.

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

Art.84 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC = K)

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

Art.85 - ALTEZZA DEI FABBRICATI (Hf:ml)

L'altezza di un fabbricato deve essere misurata rispetto al piano strada o marciapiede o di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insistono i lati del fabbricato stesso.

Nel caso di coperture a falde l'altezza massima è data dalla maggiore differenza tra l'intradosso della gronda del tetto che copre l'ultimo piano, anche se ritirato e la più-bassa fra le quote medie del piano strada o del marciapiede o di campagna.

Le falde del tetto non potranno avere pendenza superiore al 35%.

Nel caso di coperture piane l'altezza massima è data dalla differenza fra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la più bassa tra le quote medie del piano strada o del marciapiede o di campagna.

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire delle variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota del nuovo piano di campagna il cui nuovo profilo risulterà compensando gli sterri con i riporti, non si intendono ammessi ulteriori riporti o sterri se non per l'eliminazione di irregolarità del terreno.

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici quali serbatoi di acqua, extracorsa degli ascensori, vano scale al di sopra del piano di copertura, e camini.

In caso di edifici a schiera o a corte o comunque contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

In presenza di terreni in pendenza e solo al fine di ricavare accessi a locali seminterrati, l'altezza massima dell'edificio sul lato a valle potrà essere incrementata fino ad un massimo di mt. 2,0 rispetto all'altezza massima ammissibile .

Art.86 - VOLUME DEI FABBRICATI

Per volume del fabbricato si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato misurata dal piano marciapiede o strada o campagna fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di copertura inclinata la quota superiore dell'altezza sarà data dall'estradosso del solaio del tetto in corrispondenza dell'altezza media del piano inferiore

Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici lorde per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio; per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, l'altezza sarà misurata da calpestio alla quota dell'estradosso del solaio del tetto in corrispondenza dell'altezza media del piano.

Il volume dei fabbricati qualora non sia possibile determinarlo in maniera geometricamente esatta potrà essere valutato con il criterio dell'altezza media ponderale (Hmp); le superfici coperte costruite andranno pertanto moltiplicate per Hmp.

Altezza media ponderale (Hmp:ml)

E' l'altezza risultante dal rapporto tra la sommatoria dei prodotti fra i lati e le altezze relative, e la sommatoria dei lati. Essa dovrà comunque risultare inferiore all'altezza massima consentita di zona.

Art.87 - CRITERI DI VALUTAZIONE DI VOLUMI PARTICOLARI

- 1) Si escludono totalmente dal calcolo dei volumi :
 - a) volumi tecnici quali (serbatoi acqua, extracorsa ascensori e vano scale, locali diurni per impianti tecnologici al di sopra del piano di copertura.
 - b) vespai e intercapedini sotto il pavimento.
 - c) le parti di fabbricato interrato.

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

- 2) I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili, anche con i requisiti richiesti per i locali di cui al punto 2,3,4,5,6 dell'art.34.
- 3) Le logge coperte saranno computate come volume al 50%.
- 4) Negli edifici con pilotis i volumi corrispondenti al piano pilotis verranno valutati nel modo seguente:
 - a) saranno esclusi dal calcolo quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico di tale piano è obbligatoria per prescrizioni di piano particolareggiato.
 - b) saranno egualmente esclusi dal calcolo quando la realizzazione, essendo di iniziativa privata e pur non prescritta, sia destinata ad uso pubblico, o quando la realizzazione, pur essendo di iniziativa privata e non destinata ad uso pubblico, le parti a pilotis siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazione alcuna.

In tutti gli altri casi il volume viene computato con la riduzione del 50%.

L'altezza dei pilotis dovrà essere non inferiore a ml.2.20 dal pavimento all'intradosso delle travature, qualora calanti e comunque non inferiore a ml.2.50 dai solai.

Per destinazioni ad uso pubblico quest'ultima altezza è incrementata a ml.3.50.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, guardiole del portiere, negozi od altro) saranno compresi integralmente nel calcolo del volume generale; in tal caso la Hmp. si applica alle superfici effettivamente costruite.

L'esistenza dei pilotis sotto il fabbricato non comporta alcuna modifica all'altezza massima ed al rapporto di copertura consentiti.

- 5) I volumi dei porticati saranno computati come per il punto 4.
- 6) Le logge anche se aperte su tre lati verranno computate come volume al 50%.
Non sono considerati volumi i terrazzi in aggetto anche se coperti, saranno computati al 50% nel caso siano coperti e chiusi da 3 lati.

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

Art.88 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti di copertura, degli elementi decorativi, gli aggetti di balconi con profondità non superiore a ml. 1,50 e le scale esterne aperte) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fronti prospicienti e comunque non inferiore a ml.5. Essa potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Il distacco minimo stabilito nelle presenti norme deve essere osservato anche dalla delimitazione di zone omogenee, di viabilità, piazze e parcheggi previste dal P.R.G.C. internamente ad una stessa proprietà. Quando tali zone previste dal P.R.G.C. sono destinate a verde pubblico, o sono zone agricole e/o comunque sono zone diverse dalle precedenti ma non interessate da attività edificatoria, la disposizione di cui al comma precedente non si applica.

Art.89 - DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI

La distanza minima tra fabbricati dovrà risultare maggiore o uguale all'altezza del fabbricato più alto, in ogni caso non dovrà risultare inferiore a ml.10.

Tale misura dovrà essere rispettata per ogni punto del fabbricato escludendo gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, gli aggetti di balconi con profondità non superiore a ml. 1,50 e le scale esterne aperte.

E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 1444/68 per i limiti di distanza dei fabbricati.

Per operazioni di risarcimento conservativo e di ristrutturazioni, di cui alle lettere c) d) ed e) dell'art. 31 Legge 05.08.1978, e di sopraelevazioni di edifici esistenti alla data di approvazione della presente norma, nelle zone diverse dalle zone A (per le quali vale quanto stabilito dall'art. 9 DM 1444/68 o dai Regolamenti Comunali se più restrittivi) le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi dei fabbricati preesistenti. Sono esclusi i volumi ed i fabbricati realizzati successivamente alla data di adozione del P.R.G. (21.07.1989), anche se oggetto di condono edilizio, e gli edifici inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 59/80.

PARTE VII° - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

TITOLO I°

Art.90 - INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

Il rilascio della Concessione Edilizia nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti é subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali.

In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto piani - volumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Art.91 - 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 8 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 la dimensione di una unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

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

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di 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, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Art.92 - 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 ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona; documentazione fotografica esauriente dell'area, destinazione d'uso del suolo e morfologie (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature);
- 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 piani volumetrico consistente in: una o più planimetrie dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad almeno 100 metri di distanza dai confini, in scala non inferiore a 1:500 contenente:
 - curve di livello con equidistanza non inferiore a ml. 2.50 aggiornata delle strade e fabbricati esistenti;
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) eventuale progetto piani - volumetrico indicante l'assetto complessivo dell'area con indicazione delle tipologie edilizie adottate e 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 al parcheggio
 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 P.R.G.C. quali opere di urbanizzazione primaria; in relazione ai disposti dell'art.8 della legge 6 Agosto 1967 n°765;
 2. eventuali particolari costruttivi e sezioni stradali, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, 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 di documenti di cui sopra;
- j) schema della convenzione dei rapporti fra amministrazione e lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1-2-3-4 del 5° comma dell'art.8 della legge 6 Agosto 1967, n°765.

Le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel P.P.A.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto stabilito nella Normativa Tecnica di Attuazione.

Art. 93 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE

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 preventive per la zona del P.R.G.C., respinge la domanda comunicandone 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.

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nullaosta alla Regione a norma dell'art.28 della vigente legge urbanistica. Sono fatte salve le disposizioni introdotte dalla Legislazione Urbanistica Regionale in quanto ammissibili.

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.94 - CONVENZIONE URBANISTICA

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

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota parte del comparto per aree necessarie ad opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria 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.
- g) Non si procederà al rilascio delle Concessioni Edilizie fino a quando non saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria ritenute "essenziali" per l'utilizzazione degli edifici e delle opere di uso pubblico dunque ogni opera prevista dal Piano di Lottizzazione con l'esclusione del tappeto di usura di strade e parcheggi, della pavimentazione dei marciapiedi, della piantumazione del verde;
- h) Non si procederà al rilascio delle abitabilità e/o agibilità fino a quando non saranno completate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione;
- i) La polizza fideiussoria o il deposito cauzionale di cui alla lettera e), in caso di svalutazione monetaria, sarà automaticamente rivalutato sulla base dell'indice provinciale ISTAT maturato nel periodo trascorso tra la data di emissione della polizza alla data di richiesta del pagamento.

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

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

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

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art.3 della Legge 28.1.1977 n°10. 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 Legge Regionale vigente in materia.

Le opere realizzate e le aree cedute 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.95 - PENALITA' 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 polizza o 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 dei lottizzanti.

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

Art.96 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono : strade, spazi di sosta e parcheggi, 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 e qualsiasi altra attrezzatura destinata a pubblico servizio.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono : i condotti di fognatura, d'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, gli accessi, i raccordi viari con le zone già organizzate, ecc.

Art.97 - 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 è lo strumento preventivo di attuazione dello strumento urbanistica per l'intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente.

La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero 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.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula di una convenzione.

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

Art.98 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati secondo quanto stabilito dagli articoli 14, 15, 16 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al programma di recupero del patrimonio storicizzato ai sensi della L.R. 59/80 e approvate dal Consiglio Comunale.

Art.99 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti).

Alla domanda vanno allegati, oltre agli elaborati tecnici, 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 la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L.1497/1939 e della L.R.26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piani di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.7 della citata L.1497.

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.d.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art.3 della L.R.Toscana 2.11.1979, n°52.

Art.100 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R.T. n°59 del 21.5.80 e successive modificazioni ed integrazioni.