

**COMUNE DI BIENTINA
PISA**

P.R.G.C.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni consiliari n. 13 del 15.02.1997, n. 19 del 21.04.1997 e n. 49 del 2.08.1997.

Divenuto definitivamente efficace il 28.09.1997.

Integrato con deliberazione CC n.54 del 06.08.1999

TITOLO I NORME GENERALI
--

Articolo 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento, nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, disciplina gli interventi edilizi e gli interventi sull'ambiente costruito e fisico per le materie previste all'articolo 33 della L.1150/1942.

Articolo 2
VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il regolamento si applica all'intero territorio comunale.

Per la definizione degli interventi nel centro storico prevalgono, ove più restrittive, le norme stabilite nella specifica Variante art. 5 L.R. 59/1980 approvata il 5.9.1988.

Articolo 3
COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, nominata dalla Giunta Comunale, è composta da nove membri, fra cui il Sindaco, o l'Assessore delegato, che la presiede.

Ha il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.

La Commissione edilizia è altresì l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente.

La Commissione si esprime sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia, curando la tutela dell'ambiente e il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte.

Esprime, inoltre, su richiesta dell'interessato, pareri preventivi (pre-pareri) per progetti anche di massima, aventi particolare rilievo.

La commissione Edilizia è formata da:

- 1) Sindaco (o assessore da lui delegato) - Presidente
- 2) un rappresentante dell'ordine degli Ingegneri
- 3) un rappresentante dell'ordine degli Architetti
- 4) un rappresentante dell'ordine degli Geologi
- 5) un rappresentante del Collegio Geometri o periti edili
- 6) un esperto in materie giuridiche
- 7) un architetto esperto in urbanistica
- 8) un rappresentante dei vigili del fuoco (membro di diritto)
- 9) segretario comunale pro-tempore (membro di diritto)

La Commissione Edilizia, quando deve esprimere pareri in materia di tutela ambientale e di beni culturali di cui alle legge 1497/1939 e 431/1985 ed al R.D. 1357/1940, giusto quanto previsto dalla legge regionale 24/1993, è integrata da tre membri esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale.

Della Commissione fa parte, senza diritto di voto, il dirigente responsabile dell'Urbanistica che cura l'istruttoria delle pratiche sottoposte all'esame della Commissione e le relazioni sulle stesse. Le funzioni di segretario della commissione edilizia sono svolte da un dipendente appartenente all'Area Governo del Territorio.

I membri di cui ai punti dal 2 al 5 sono nominati dalla Giunta Municipale scegliendo da una terna di nominativi indicati dai rispettivi ordini e quelli di cui ai punti 6 e 7 tra professionisti di provata esperienza nello specifico settore.

I membri aggiunti, esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale sono nominati dal Consiglio Comunale.

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

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

La comunicazione relativa dovrà essere prodotta entro la seduta successiva.

I membri elettivi dureranno in carica 2 anni e restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti; possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 4
ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere relativamente:

1. alle domande di concessione edilizia;
2. a piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
3. alla revoca e alle varianti di concessioni edilizie già rilasciate

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente, sia per il 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 e a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante;
- sulla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi;
- sulla revoca o sull'annullamento delle concessioni e autorizzazioni.

Articolo 5
PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA
COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta e deve pervenire ai commissari con un anticipo minimo di 5 giorni rispetto alla riunione. Deve riportare l'elenco degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

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

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

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti 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.

Le riunioni della Commissione Edilizia sono pubbliche.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio comunale preposto circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali e al presente regolamento, e dall'ufficio USL preposto in materia di igiene e sanità pubblica per quanto di competenza.

Articolo 6
VERBALI

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non dover dare parere favorevole sui progetti sottoposti a suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri della Commissione. Inoltre i commissari devono firmare una copia del progetto analizzato dalla Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario sugli atti istruttori della domanda o proposta, per gli ulteriori provvedimenti.

I verbali dell'adunanza della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 7
CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico e sono compresi nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- cambio di destinazione d'uso;
- nuova costruzione;
- depositi di materiale a cielo aperto;
- demolizioni ed opere di demolizione;
- interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini;
- interventi per opere provvisorie;
- interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori
- soggette a procedure particolari;
- interventi urgenti;
- varianti in corso d'opera;
- accorpamenti di volumi

Articolo 8
MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

1. opere interne:
 - riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.
2. opere esterne:
 - pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazioni, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti e della forma;

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

Restano ferme le disposizioni della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, anche per quanto concerne le procedure e le richieste di autorizzazione e specifiche a norma delle leggi vigenti.

Articolo 9 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e aumenti di superficie utile.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) opere interne:
 - a) apertura e chiusura porte;
 - b) demolizione e sostituzione di partizioni interne di qualsiasi materiale;
 - c) rifacimento parziale o totale delle coperture, con il mantenimento della quota di colmo e di gronda, del manto di copertura (coppi o tegole) e delle relative finiture preesistenti;
 - d) demolizione, sostituzione solai;
 - e) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
 - f) opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
 - g) creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile (altezza libera non superiore a 2,20);
 - h) sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

- 1) opere esterne:
 - a) rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori;
 - b) rifacimento totale di intonaci;
 - c) rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);
 - d) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici zoccolature, gradini) senza modificazione dei tipi o della forma;
 - e) consolidamento e rifacimento parziale di murature;
 - f) installazione di cancelli, ed inferriate;
 - g) installazione di antenne paraboliche e trasmettenti;
 - h) realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
 - i) rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, senza modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
 - j) apertura e chiusura di una porta o una finestra esterna;
 - k) installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - l) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - m) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
 - n) costruzione di opere di allacciamento fognario;

Articolo 10 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

Articolo 11 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi, disciplinati dall'allegato alla L.R. 59/80, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale).
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- c) la trasformazione di superficie accessoria (snr) in superficie utile (su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) il cambio di destinazione fra le categorie di uso definite dal P.R.G. vigente qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione;
- e) accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori nel lotto o di più unità immobiliari senza aumento di volume complessivo;

E' ammessa la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali in misura non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale, l'intervento è considerato come nuova costruzione.

Qualora trattasi di ristrutturazione composita o totale e cioè quando l'intervento concerne tutto il volume e le opere sono suscettibile di alterare la fisionomia originaria dell'edificio (caratteristiche volumetriche sia formale che quantitative, superficie lorda di piano complessiva, aspetto esterno, estetica, destinazione d'uso) essa è assimilata ad un intervento di nuova costruzione.

Articolo 12 **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Quello riguardante un'area con più edifici o con modifiche ai rapporti urbanistici, è soggetto a concessione edilizia dopo la preventiva approvazione di piani attuativi e di recupero.

Articolo 13 **CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO**

Si definisce cambio di destinazione di uso (con o senza l'esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi (esempio: cambio di destinazione da civile abitazione ad ufficio, oppure, da negozio ad ufficio, ecc.), come specificati nella L.R. 39/1994.

Articolo 14 **NUOVA COSTRUZIONE**

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entroterra, anche in seguito a demolizione superiore al 50% di strutture perimetrali in edifici esistenti.

Sono considerate "nuove costruzioni" quegli interventi ad esse assimilabili per come previsto nel presente regolamento. Sono, inoltre, da comprendere nella categoria gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

Articolo 15 **DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO**

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982, deposito di carcasse auto, ferrivecchi).

Articolo 16 **DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE**

Si definiscono demolizioni interventi autonomi volti a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

Articolo 17 **INTERVENTI RELATIVI AL VERDE, AI PARCHI, AI GIARDINI**

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

Articolo 18 **INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE**

Per far fronte ad esigenze improvvise, contingenti o stagionali, quale la copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti, e comunque temporanee, possono essere realizzati manufatti provvisori, non infissi al suolo e facilmente asportabili.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, nella quale sia espressamente indicata la scadenza della stessa.

Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio, dopo deposito di cauzione stabilito dall'Amministrazione Comunale, è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata entro 15 giorni successivi alla scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Articolo 19 **VARIANTI IN CORSO DI OPERA**

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'articolo 15 della L. 47/1985, con le limitazioni e gli obblighi in essa contenuti, salvo diversamente disposto da normative vigenti o dal presente Regolamento.

Articolo 20 **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'avente titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione od un'autorizzazione edilizia può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

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

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata con estratto della mappa catastale: tale documento può essere prodotto in copia autenticata dal tecnico abilitato e sottoscritto dallo stesso, con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'Amministrazione Comunale, (Allegato A del presente Regolamento), contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera e potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto come riferimento nella successiva istruttoria tecnica.

Articolo 21 CERTIFICATO D'USO

Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 8 della legge 94/82.

TITOLO III NORME PROCEDURALI

Articolo 22 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI COMUNICAZIONE

Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano a mezzo: comunicazione, denuncia di inizio attività, concessione edilizia.

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

Articolo 23 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Non sono soggette a concessione o a denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione ordinaria,
- b) demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco in applicazione della legislazione vigente,
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico,
- d) opere e installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada, nonché elementi a corredo per la sicurezza stradale.

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

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve essere data però comunicazione 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 dei lavori.

Articolo 24 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ

I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il presente regolamento edilizio e fermo restando la necessità delle autorizzazioni previste dalla L.1089/1939, della L. 431/1985 e dalla L.394/1991, sono soggetti alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L.241/1990 e successive modifiche:

- 1) interventi manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- 2) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 3) occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto;
- 4) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 5) mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate;
- 6) recinzioni, muri di cinta e cancellate, salvo l'autorizzazione di altri enti competenti;
- 7) aree destinate ad attività sportive senza la creazione di volumetrie;
- 8) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non arrechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 9) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 10) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- 11) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

La denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

Articolo 25 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Per effettuare gli interventi di cui all'art. 25 del presente regolamento è necessaria darne comunicazione al Sindaco, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90, come modificato dall'art. 2 comma 10, della legge 537/93.

Detta denuncia, in doppia copia, deve contenere l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale del proprietario, alla stessa dovranno essere allegate:

- 1) relazione asseverata da un tecnico abilitato alla professione;
- 2) estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà della ditta richiedente;
- 3) planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa;
- 4) relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di rifinitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc.;
- 5) progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione e organizzazione funzionale delle aree libere del lotto, precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione all'andamento naturale del terreno e alla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco dell'eventuale fabbricato da realizzare riferite a capisaldi certi ed individuabili; indicazione delle altezze, dei distacchi dai confini e dalla strade.;
- 6) quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi ricadenti sulla stessa sia di progetto che preesistenti.
- 7) documentazione fotografica in formato 15 x 10 dell'area e dei fabbricati oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.

L'ufficio preposto apporrà su una delle copie l'attestazione di copia conforme e la restituirà all'interessato; tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori e attesterà l'avvenuta denuncia di inizio attività. Nel caso vengano modificati o installati impianti tecnologici, alla conclusione dei lavori dovrà essere depositata la certificazione di conformità. I tecnici, che hanno asseverato la relazione, possono a conclusione delle opere, comunicarne il termine.

Articolo 26

CONTROLLI INERENTI LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Nel termine di venti giorni dalla presentazione della domanda all'Ufficio Protocollo del Comune, il responsabile del procedimento effettua gli accertamenti e verifica l'ammissibilità e la conformità della denuncia di inizio attività.

Concluso l'accertamento di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento provvede a darne comunicazione al Sindaco e al responsabile dell'Unità operativa Vigilanza, per i provvedimenti di competenza.

La comunicazione deve essere effettuata sia nel caso che nulla osti all'attività richiesta, sia nel caso in cui si renda necessario diffidare l'interessato dall'inizio dell'attività.

Il progettista incaricato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto realizzato

Articolo 27

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.

Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

- a) nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati, ampliamenti salvo se non diversamente previsto dal presente regolamento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) modificazione delle destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi con o senza l'esecuzione di opere edilizie, quando implicano variazioni degli standards urbanistici;
- e) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità di interesse generali, strade private;
- f) serre fisse destinate esclusivamente a colture specializzate di prodotti in condizioni climatiche atipiche;
- g) manufatti necessari a realizzazione di stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti;
- h) predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo, piscine all'aperto per uso privato, purché creino volumi;
- i) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio di attività estrattiva;
- j) manufatti di pertinenza di edifici esistenti;
- k) autorimesse interne da realizzarsi in deroga alle prescrizioni urbanistiche.

Articolo 28

CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda in carta legale, diretta ad ottenere il rilascio della concessione, è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato; oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio e il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista, e per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del legale rappresentante.

Alla domanda devono essere allegati:

- 1) stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale;
- 2) una o più planimetrie d'insieme, (comprendenti il piano quotato) estese per un raggio di almeno metri. 40 dai confine dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento dalle quale risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi e le altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- 3) nei progetti di demolizione e ricostruzione, anche il rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolite con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e con le sezioni più significative;
- 4) rilievo dello stato di fatto in scala 1:100;

Articolo 29

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, VARIANTE E CONCESSIONE IN SANATORIA

La domanda di concessione, redatta su apposito stampato bollato fornito dall'Amministrazione (Allegato C del presente Regolamento Edilizio), deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

A) DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- 1) Estratto fotogrammetrico con individuata la chiara ubicazione e catastale con l'indicazione, in calce del Foglio, mappali, subalterni. Sia nel fotogrammetrico che nel catastale dovrà essere evidenziata in rosso l'area oggetto dell'intervento (può essere inserito nell'elaborato grafico).
- 2) Tre copie di elaborato grafico progettuale firmato dal tecnico progettista (o dal tecnico rilevatore nel caso di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'Articolo 13 L.47/85) e dalla proprietà, con le caratteristiche descritte alla successiva lettera B);
- 3) idonea documentazione fotografica (non polaroid) formato minimo cm 10x15, raffigurante il fabbricato oggetto dell'intervento (fronte, retro e lati) e le relative adiacenze che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali. Le fotografie dovranno essere numerate, poste su cartoncino formato (A/3) A4 (cm 42 x 29,7) piegato ed intestato nel frontespizio con: COMUNE DI BIENTINA, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, OGGETTO DELL'INTERVENTO, UBICAZIONE, PROPRIETÀ, TECNICO PROGETTISTA. Le fotografie dovranno essere apposte nelle pagine interne.
- 4) dichiarazione di responsabilità congiunta del tecnico progettista e della proprietà, redatta su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale;
- 5) atto di proprietà, in originale od in fotocopia autentica (è possibile l'autentica del tecnico progettista, con apposita dichiarazione, timbro, data e firma) e certificato della CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI attestante la piena proprietà dell'area e/o dell'immobile sul quale si interviene oppure dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- 6) relazione ed elaborato grafico come previsto dalla L.13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e successive modificazioni, quando necessario, a firma del tecnico progettista;
- 7) attestazione del versamento dei diritti di segreteria dell'importo pari a quanto stabilito con apposita delibera comunale effettuato con bollettino postale a 4 facciate, su C/C postale intestato alla TESORERIA COMUNALE DI BIENTINA. Nella casuale, sul retro, deve essere indicato l'oggetto del versamento;
- 8) rapporto informativo per i nuovi insediamenti, ampliamenti, ed adattamenti di locali e/o di impianti già esistenti da adibirsi ad attività produttive di beni e servizi, in relazione a quanto previsto dall'Articolo 20 - lettera "F" della L.833/78 (tale rapporto informativo va presentato per tutte le destinazioni diverse dalla civile abitazione);
- 9) relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopra elevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambio di destinazione di uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal DM 11 marzo 1988. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale;
- 10) relazione tecnica, descrittiva ed illustrativa dell'intervento richiesto, a firma del tecnico progettista.
- 11) dichiarazione del tecnico progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie progettate ai disposti del D.M. 9/1/1987 e del D.M. 20/11/1987 e successive integrazioni;
- 12) nel caso di interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq., o di interventi per attività particolari che richiedono un potenziamento della fornitura di energia elettrica, occorre presentare una dichiarazione dell'ENEL relativa alla necessità, o meno, di una cabina elettrica;
- 13) per le richieste di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Articolo 13 della L.47/85, dovrà essere presentata una relazione tecnica a firma del tecnico rilevatore sulla conformità delle opere richieste in sanatoria secondo i disposti del comma 1° Articolo 13 L. 47/85;
- 14) elenco in duplice copia di tutta la documentazione presentata ed allegata al progetto, a firma del tecnico progettista, di cui una copia verrà restituita, vistata dall'Ufficio, all'interessato al momento della presentazione del progetto;
- 15) Attestazione di competenza professionale a cura del progettista.

B) CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI

L'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato A/4 (cm 21 x 29,7) potrà essere composto da un'unica tavola o da più tavole numerate, e dovrà essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo particolari esigenze progettuali.

Le tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista e dalla proprietà, nel quale dovrà essere indicato: COMUNE DI BIENTINA, OGGETTO DELL'INTERVENTO, UBICAZIONE, PROPRIETÀ, TECNICO PROGETTISTA, PLANIMETRIA DI ZONA in scala 1:1000 o 1:2000 con i relativi dati catastali (FG, mappali subalterni.), ORIENTAMENTO.

In calce al frontespizio potrà essere lasciato un apposito spazio (cm.7x21) per l'apposizione dei timbri, nullaosta, pareri, ecc.

A seconda del tipo di intervento le tavole dovranno essere composte:

NUOVE COSTRUZIONI (su lotti liberi od a seguito di demolizioni totali)

- 1) Planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200 che dovrà riportare:
 - dimensioni del lotto; strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione del Regolamento Urbanistico;
 - ingombro volumetrico (muro-muro) e relative altezze in gronda di tutti i fabbricati vicini;
 - distanze dell'edificio progettato da confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via, punti di ripresa fotografici con l'indicazione del numero delle foto, e tutto ciò che ulteriormente serve per illustrare l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.
- 2) Tabella dei dati di progetto con indicati:
 - zona di piano e dati di piano; superficie totale ed edificabile del lotto; volume ammissibile previsto dalla normativa vigente;
 - volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione;
 - superficie utile ed accessoria (Su + Snr) totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.
 - Per il calcolo della Su e Snr vedasi il DM 10/5/1977;
 - superficie totale degli spazi da destinarsi a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 18 della L 765/1967 e L 122/1989, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) Piante di ciascun piano dell'opera progettata, quando non siano identiche fra loro, dettagliatamente quotate con le dimensioni di ogni singolo vano e la destinazione, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e le piante delle coperture. Nella pianta del PT andranno indicate anche tutte le recinzioni esistenti e di progetto debitamente quotate, con relativi ingressi e gli schemi degli impianti di smaltimento liquami, conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.
- 4) Prospetti di tutte le facciate (fronte, retro e lati) con l'indicazione dei materiali di finitura, intonaci e coloriture. Per tutti gli edifici progettati in aderenza agli altri è indispensabile che siano rappresentati per intero anche i prospetti degli edifici in aderenza. Nel caso di esistenza di particolari fregi o decori in facciata, occorre anche il particolare degli stessi in scala 1:50 o 1:20. Sono richiesti, inoltre, i prospetti quotati delle recinzioni esistenti e di progetto, sia verso gli spazi pubblici che privati, con l'indicazione dei materiali di finitura, intonacati e coloriture.
- 5) Sezioni trasversali e longitudinali del fabbricato di progetto. Nelle sezioni dovranno essere indicati l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto; l'altezza libera dei singoli piani anche parzialmente interrati, compreso il piano sottotetto, e lo

spessore di tutti i solai; le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiedi, corti, chiostri, giardini ecc.), riferite alla quota di terra; l'altezza dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti.

- 6) Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
- 7) Documentazione tecnica inerente l'impianto termico da redarsi in conformità alle disposizioni vigenti, firmata, oltre che da committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
- 8) Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio da redarsi in conformità alle disposizioni vigenti. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
- 9) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.
- 10) Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, e per la richiesta di inserimento di impianti in edifici esistenti, che deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.
- 11) La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.

INTERVENTI EDILIZI SU FABBRICATI ESISTENTI

(ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni)

- 1) Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;
- 2) Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente, ai quali è necessario aggiungere:
- 3) grafico dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l'indicazione anche delle destinazioni di uso di ogni singolo vano.
- 4) grafico dello stato sovrapposto completo di tutte le piante, (*prospetti*) e sezioni, ottenuto sovrapponendo lo stato attuale con quello di progetto.
- 5) Le parti oggetto di demolizione dovranno essere evidenziate con colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione con colore rosso.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 1) Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;
- 2) Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente;
- 3) grafici relativi allo stato di progetto di concessione edilizia originaria o dell'ultima concessione a variante in corso di opera (STATO ATTUALE DELLA VARIANTE) e grafici delle varianti da apportare (STATO DI PROGETTO DELLA VARIANTE);
- 4) grafici dello stato sovrapposto, come specificato in precedenza

CONCESSIONI IN SANATORIA ai sensi dell'articolo 13 della L.47/1985

- 1) Piante prospetti e sezioni relative allo stato licenziato o concessionato, con la indicazioni del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);
- 2) Grafico relativo allo stato attuale e allo stato sovrapposto con le modalità specificate in precedenza

Articolo 30 ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

L'istruttoria della domanda di concessione edilizia è posta in essere dall'Unità Operativa Urbanistica. Il responsabile del procedimento è il responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica.

L'istruttoria deve essere completata entro 60 gg. dal ricevimento della domanda. Il termine indicato può essere interrotto, una sola volta, se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Il responsabile del procedimento, entro il termine di cui al comma 2, provvede ad acquisire il parere igienico-sanitario e i pareri di altre Autorità, se necessari.

Entro il termine di cui al comma 1, il responsabile del procedimento avanza comunicazione al Sindaco, allegando una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione (parere motivato) sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, richiedendo la convocazione della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

Il Parere motivato del responsabile del procedimento viene allegato al verbale, della Commissione Edilizia che esprime parere sulla relativa domanda di concessione.

Nel caso di inosservanza del termine di 60 gg., il responsabile del procedimento redige apposita relazione inviata al Sindaco, dove indica i motivi del ritardo.

In ogni caso ove gli interventi edilizi debbano essere preceduti, secondo la normativa vigente, da nulla osta, visti, pareri di altri Enti, questi devono essere acquisiti prima che la pratica venga sottoposta al parere della Commissione Edilizia.

Articolo 31 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Conclusa l'istruttoria della domanda di concessione edilizia od autorizzazione ed acquisiti i pareri necessari, sarà richiesto parere alla Commissione Edilizia (ed al funzionario medico dell'USL).

Il Sindaco, acquisiti i pareri competenti decide sulla domanda, rilasciando o negando la concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato attraverso la notificazione del provvedimento, nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

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, redatto dall'ufficio urbanistica, vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione presso l'ufficio comunale della concessione edilizia, dei relativi atti del progetto, domanda, pareri interni ed esterni, secondo quanto previsto dalle norme sul procedimento amministrativo.

Sono comunque sempre fatti salvi i diritti dei terzi. Nel caso venga negato il rilascio della concessione edilizia all'interessato verrà comunicato il relativo provvedimento con la motivazione adottata.

Le domande sono respinte senza ulteriore esame quando, da preventiva verifica tecnica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento.

Fanno parte integrante della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma del presidente della Commissione Edilizia e dei Commissari.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Articolo 32 **CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: CARATTERISTICHE**

La concessione edilizia o l'autorizzazione di opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione.
- 3) Una copia degli elaborati, vistati dal Sindaco e numerati, è restituita al titolare della concessione o dell'autorizzazione; una copia, pure vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale ed un'altra presso il competente ufficio igiene del territorio della USL;
- 4) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 5) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- 6) indicazioni del parere favorevole della Commissione edilizia o motivazione esplicita con cui viene disatteso il parere sfavorevole della Commissione Edilizia; gli estremi delle autorizzazioni, visti, nullaosta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7) la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori;
- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.
- 9) In tal caso il progetto o la perizia delle opere di urbanizzazione con il relativo computo metrico estimativo dovrà essere preventivamente approvato dall'organo comunale competente;
- 10) gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione gratuita o di altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia;
- 11) il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione è indicato nella notifica del rilascio; trascorso tale termine la concessione potrà essere ritirata solo dopo il pagamento delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni.

La concessione edilizia può essere trasferita ai successori od aventi causa dietro richiesta degli stessi.

Le presenti disposizioni, in quanto compatibili, verranno applicate anche alle autorizzazioni.

Articolo 33 **VALIDITÀ E DECADENZA DELLA** **CONCESSIONE EDILIZIA**

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

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dal responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica.

Un periodo di tempo più lungo di 3 (tre) anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idrogeologiche in cui si opera; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia previsto in più esercizi finanziari.

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

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

Articolo 34 **VARIANTI A CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE**

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

Le varianti sono sostanziali se ricorrono una delle seguenti condizioni:

- 1) mutamento della destinazione di uso che implichi variazioni degli standards previsti dal D.M. 2/4/68;
- 2) aumento oltre il 2% della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- 3) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- 4) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'Articolo 31 Della legge 457/78.

Non sono varianti sostanziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interne delle singole unità abitative.

Nel caso di varianti sostanziali il Sindaco rilascia una nuova concessione edilizia, sostitutiva della precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Nel caso di varianti non sostanziali il Sindaco rilascia, un'ulteriore concessione che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine lavori.

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

Per quanto attiene alle varianti in corso d'opera a concessioni od autorizzazioni edilizie rilasciate, previste dall'Articolo 15 della L.47 del 28/2/1985 e successive modificazioni, nel caso che non siano in contrasto con gli strumenti vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alle superfici utili ed alla destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché al numero di queste ultime, sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi della L.1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 29/6/1939, possono essere eseguite dopo semplice comunicazione scritta.

In quest'ultima ipotesi, l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Articolo 35 **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 concessione edilizia 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 questo è previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, 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 la modalità di cui sopra.

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

E' vietato l'esercizio della libera professione entro l'ambito del territorio comunale al Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica e agli altri tecnici dipendenti dall'Amministrazione Comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa, salvo i casi del tutto eccezionali per i quali sia stata rilasciata autorizzazione da parte della Giunta Municipale.

Articolo 36 INIZIO LAVORI

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere all'ufficio tecnico comunale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento: la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'ufficio tecnico comunale verifica in cantiere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno il verbale autonomamente; inviando o depositando una copia al Comune possono dare inizio ai lavori.

Le spese relative alle operazioni suddette sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire l'eventuale personale e i mezzi necessari per effettuare le operazioni previste.

<p style="text-align: center;">TITOLO IV STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA</p>
--

Articolo 37 PIANI ATTUATIVI

Nelle zone previste dallo strumento urbanistico generale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano urbanistico attuativo.

E' facoltà del Sindaco, anche per le zone per le quali non sia previsto, di richiedere la presentazione, di un piano urbanistico attuativo per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali.

Gli strumenti attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le previsioni contenute nel presente regolamento.

Articolo 38 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 della vigente normativa.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa amministrazione, la dimensione di una unità organica; in tal caso l'amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati a 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 previsioni difformi rispetto al presente Regolamento e alle norme dello strumento urbanistico generale.

Articolo 39 RICHIESTA PARERE DI MASSIMA E DOMANDE DI APPROVAZIONE

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i documenti indicati nell'allegato D del presente regolamento. Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di lottizzazione debbono essere presentati in formato A4 (mm. 210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del medesimo.

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

Articolo 40 PROCEDURA DI APPROVAZIONE

I piani di lottizzazione, quali strumenti urbanistici attuativi, sono adottati dal Consiglio Comunale e successivamente, in conformità alla normativa vigente, approvati dallo stesso Consiglio, secondo quanto disposto dagli artt. 30 e 31 della L.R.T. 16.1.1995 n. 5.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico e della Commissione edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.S. e dal regolamento urbanistico respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

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 da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 41 CONVENZIONE URBANISTICA

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

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico della lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;

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

Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare, secondo le modalità previste, la somma corrispondente alla quota parte, in proporzione agli insediamenti, delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa; avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per le opere di urbanizzazione primaria contenuti nelle tabelle regionali o comunali con le quali sono calcolati gli oneri concessori, che stabiliscono preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

Le opere realizzate saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione, in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alle sole concessioni deve prevedere l'inizio dei lavori inerenti la concessione rilasciata.

Articolo 42 PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO CAUZIONI

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

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

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

Articolo 43 OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

Articolo 44 IL PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTI

Il piano di recupero deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle norme statali e regionali vigenti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi di legge 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 Sindaco, per interventi particolarmente importanti può subordinare il rilascio della concessione 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 di 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.).

Articolo 45

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli elaborati tecnici costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in formato A4 (mm. 210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola o elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del medesimo.

Alla domanda vanno allegati: i documenti attestanti il titolo dei richiedenti e, nel caso il piano di recupero interessi immobili con vincolo storico-artistico, copia del parere della Soprintendenza ai beni Ambientali ed Architettonici, se necessario.

Articolo 46

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 regionali.

Articolo 47

VOLUME

Il calcolo dei volumi edilizi V, si farà vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra - qualora differiscano fra loro - per le relative altezze, a partire dal piano di imposta o marciapiede fino ai soprastanti piani di calpestio della terrazza o di imposta del tetto, che definisce l'altezza dell'edificio.

Nel predetto calcolo dei volumi dovranno comprendersi:

- a) i balconi coperti, chiusi su tutte le pareti, anche se finestrate; le parti di costruzioni in aggetto che abbiano lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, anche quando aggettino su aree pubbliche, secondo regolare convenzione;
- b) le costruzioni accessorie e di servizio, limitatamente al volume compreso tra il piano di imposta e quello che definisce l'altezza dell'edificio accessorio stesso;
- c) i volumi sottostanti il piano di imposta quando, per essere il terreno in pendenza o terrazzato, per opere su di esso fattevi, si vengano a creare dei locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità o l'abitabilità. Detti locali, anche se sottostanti il piano di imposta, saranno conteggiati nella cubatura unitamente alle murature che li determinano, con inclusione dei corridoi interni e disimpegni di accesso.

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- a) le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline;
- b) le terrazze coperte, purché non eccedenti il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- c) i portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico convenzionato. I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei "Pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a mt. 2,40;
- d) i volumi tecnici;
- e) i locali totalmente interrati non abitati permanentemente.

I volumi sottostanti il piano di imposta, anche pur non essendo il terreno in pendenza o terrazzato, dovranno essere compensati in misura di 1/3 solo ai fini dell'art. 5 della legge 28.01.1977 n. 10.

Nel caso di sopraelevazione, trasformazione, restauro od ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la cubatura degli edifici esistenti che si utilizza.

Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si vengano a creare dei locali che abbiano o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità o abitabilità, sarà computato nel calcolo dei volumi anche il volume di questi ambienti.

Quando su di un lotto esista una o più costruzioni e se ne richieda l'autorizzazione alla costruzioni di nuovi, nel calcolo del volume edificabile dovrà essere considerato anche il volume degli edifici esistenti.

I volumi dei portici saranno valutati al 50% quando siano destinati ad uso privato ma siano vincolati a non subire modificazione alcuna e ciò dovrà risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo (Porticati: sono posti al piano terra o eventualmente rialzato e costituiscono volume urbanistico. Le terrazze coperte sono poste ai piani superiori e devono essere escluse dal calcolo del volume a norma di regolamento edilizio).

L'altezza di tali portici non dovrà essere inferiore a mt. 2,40.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei portici (scale, volumi tecnici, guardiole ed altro), saranno compresi integralmente nel calcolo del volume generale.

L'esistenza di portici, pubblici o privati, sotto il fabbricato non comporta nessuna modifica all'altezza ed al rapporto di copertura determinata nel Regolamento Urbanistico.

Articolo 48

VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici, oltre a quelli indicati nella circolare Ministeriale n 2474 del 31.01.1973, con un limite massimo di mc 30 per ogni edificio anche se composto da più entità residenziali o simili i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Nelle zone a destinazione produttiva L'Amministrazione Comunale su proposta dell'Unità Operativa Urbanistica, stabilirà con apposita delibera, l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici, stabilendo altresì, la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Articolo 49

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie totale di un ambito di intervento interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici.

Articolo 50
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona destinato agli interventi edilizio- produttivi da attuare direttamente e previo intervento urbanistico.

Tale superficie 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 od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli edifici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

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

Articolo 51
SUPERFICIE COPERTA (SC)

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

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

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

Articolo 52
SUPERFICIE UTILE (SU)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi) così come definito dal D.M.10/5/1977.

Dal computo della superficie utile sono altresì esclusi:

i porticati pubblici e privati e le verande, le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i garages e le cantine con relative scale di accesso che non emergono rispetto al piano del terreno oltre cm 60 misurati all'estradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Articolo 53
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

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

Articolo 54
INDICE DI FABBRICABILITÀ
FONDIARIO (IF)

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi in ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente: $IF = V/Sf$.

Articolo 55
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.

Articolo 56
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale si intende la massima superficie utile Su, espressa in mq. costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

Articolo 57
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende la massima superficie utile Su, espressa in mq, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

Articolo 58
ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza degli edifici deve essere misurata rispetto al piano di campagna su cui insiste il fabbricato sia esso naturale, orizzontale od inclinato, sia esso artificiale o terrazzato.

L'altezza di cui sopra si misurerà dal piano del marciapiede, sopraelevato di 10-15 cm. dal piano di campagna, fino alla linea di incontro fra la facciata e il piano di posa dei correnti del tetto.

Non è ammesso il ribasso di gronda oltre l'intradosso dell'ultimo solaio.

In ogni caso, l'altezza misurata come sopra nei vari punti dell'edificio da costruire, ricostruire o trasformare, non dovrà superare l'altezza massima e non dovrà essere inferiore all'altezza minima prevista nel Regolamento Urbanistico.

Qualora l'edificio sia coperto a terrazza, il piano che determina l'altezza del fabbricato sarà quello corrispondente al piano di calpestio della terrazza stessa. Sarà elevato fino alla copertura del parapetto della terrazza quando lo steso sia pieno ed occupi più di 1/3 della lunghezza della rispettiva fronte del fabbricato.

La pendenza del tetto normale a falde non potrà essere superiore al 33%.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi d'acqua, extra-corsa degli ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto ma si fermino all'ultimo piano abitato), vano scale e camini. Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

Nei terrazzamenti artificiali, i muri di sostegno, quando siano distanziati dall'edificio non potranno superare l'altezza massima di ml. 3,00, misurata come per le fronti degli edifici.

Articolo 59 DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza) minore a ml. 1,50; le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'Articolo 2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13/4/1968 n.69) e dal codice della strada vigente.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, non inferiore a ml 5..

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01/04/1968 e dal codice della strada vigente.

Articolo 60 DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza) minore e ml. 1.50 e le terrazze aperte su tre lati e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal DM 1444/1968, in particolare si precisa:

- 1) Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.
- 2) L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
- 3) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.
- 4) È ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio.
- 5) È ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
- 6) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del DM 1444/1968, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, o nelle zone omogenee di tipo "A" dove dovranno essere rispettate le norme previste dal Codice Civile.
- 7) Sono ammesse distanze minori in caso di Piani attuativi, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dello Articolo 9 del DM n. 1444/1968.

La disposizione non si applica nei seguenti casi:

- a) per sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenza);
- b) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;
- c) in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
- d) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- e) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc.);
- f) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.)
- g) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- h) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- i) ai volumi tecnici;
- j) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- k) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;
- l) in presenza porte tamburate e/o di finestre lucifere;
- m) la distanza minima di ml. 10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a m 3 dal confine di proprietà;
- n) nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a m 3 dal confine di proprietà;
- o) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

Articolo 61 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza dal segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti del coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml. 1,50) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona.

Può derogarsi da tale principio solo se tra le parti confinanti si stabilisca, con apposita convenzione da stipularsi per atto pubblico, che una delle parti può costruire a distanza dai confini inferiore ai ml. 5, impegnandosi però a costruire eventualmente a una distanza tale che gli edifici realizzati siano posizionati, una volta ultimati, ad una distanza non inferiore a ml. 10.

Articolo 62 TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa ed all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi di cui al presente regolamento.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla L.1089/1939.

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Articolo 63 SALUBRITÀ DEL TERRENO

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

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

Articolo 64 REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITÀ E SECCHIEZZA

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla 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 aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm 35 ; il vespaio deve avere un'altezza minima di cm. 50. Gli scannafossi e le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta della intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm 20.

Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

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

Articolo 65 REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati deve conformarsi alle vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici e alle specifiche leggi relative ai diversi impianti tecnologici.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, il Sindaco può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai soprastanti vani aperti, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

Articolo 66 REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

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

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

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

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

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

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

Articolo 67 **REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

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

- 1) I locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) I locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) I locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- 5) I locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) Gli spazi di cottura;
- 7) Gli spazi destinati al disimpegno e 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 non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto oppure non rientra nel progetto.

Per opere di ampliamento di finestre in edifici già esistenti dovrà essere rispettato il rapporto minimo di 1/8 come specificato al comma precedente.

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

Articolo 68 **REQUISITI RELATIVI ALL' AERAZIONE E** **DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI**

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

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

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

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

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml. 2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2.40.

L'altezza media può essere ridotta:

- 1) a ml. 2.20 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;
- 2) a ml. 2.20 negli antigabinetti e dei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non in contrasto con le norme igieniche, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento dell'altezza totale dell'edificio.

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

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

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani.

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

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge.

Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:

- a) industriale ml. 3,50;
- b) artigianale ml. 3;
- c) commerciale ml. 3;
- d) turistico ricettive ml. 2,70;
- e) direzionali ml. 3;
- f) pubblico o di interesse pubblico ml. 3.

Negli edifici già esistenti le altezze minime sopraindicate sono ridotte del 10% con l'esclusione dei locali destinati ad attività turistico ricettiva, dove l'altezza minima - anche in tali edifici - non può essere inferiore a ml. 2,70.

Articolo 69 **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. L'altezza non deve essere minore di cm 90.

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

I locali degli uffici 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.

Articolo 70

REQUISITI RELATIVI ALLA 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.

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

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

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

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza di 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 necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

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

I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

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

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

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

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

Articolo 71

ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L.13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla L.118/1971.

I progetti di cui al comma 1 dell'Articolo 1 della L.13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L.13/1989 ed DM LL.PP. 14/6/89 n.236.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Articolo 72

LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per l'allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali di igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.

Dovranno esser osservate le norme igieniche vigenti e in particolare quelle previste dal D.M. n. 1404 dell'1.4.1968.

Articolo 73

RIFORNIMENTO IDRICO

Per le modalità di rifornimento di acqua potabile valgono le norme dello specifico regolamento dell'acquedotto dell'Azienda Speciale Cerbaie.

Art. 74

POZZI E CISTERNE

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà in ogni caso farne preventiva domanda al Sindaco, nel rispetto della normativa vigente, documentando l'ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione.

I pozzi e le cisterne dovranno essere costruiti con buona muratura e rivestiti interamente con intonaco dello spessore di almeno 2 cm., e comunque isolando in modo da impedire infiltrazioni d'acqua inquinata superficiale o profonda del suolo sottostante o circostante.

Il terreno circostante, almeno per una distanza di ml. 2 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con una pendenza idonea ad ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, sentito il parere delle competenti Autorità e tenuto conto dell'andamento della falda acquifera.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica e se non è accertata e dichiarata la potabilità, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinate a contenere dette sostanze o bevande.

Art. 75 CONCIMAIE

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune e potranno essere autorizzate, nel rispetto delle normative vigenti, su parere favorevole della competente Autorità sanitaria e a una distanza non inferiore a ml. 25 da edifici rurali destinati ad abitazione, fossi, acquedotto e serbatoi.

Articolo 76 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI E PRODUTTIVI

Per le modalità di scarico delle acque provenienti dagli insediamenti civili, dagli insediamenti produttivi, nonché dalle acque piovane valgono le norme dello specifico regolamento.

Articolo 77 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) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine o bagni 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 antibagno.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 3, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2,40 di media.

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 adeguata, prospettante su spazio libero.

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

Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquaio) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata di acqua di portata non inferiore a litri 6/8, salvo l'adozione del lavaggio con velo di acqua continua per gli orinatoi.

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

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

Articolo 78 IMPIANTI DI AERAZIONE

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

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

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

Articolo 79 IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture 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 queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

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

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

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla prima camera della fossa settica tricamerale che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e 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 od in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della 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, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno di volta impartite dall'ufficio competente della USL e dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Articolo 80

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE 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. Corrispondenza 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 producono acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici od istituti di educazione diurna.

- Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
 - a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
 - b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
 - c) presentare una altezza del liquido mai inferiore a m 1.50;
 - d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T" ad "H", od a "U" rovesciato, in grès, od 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;
 - e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso dopo installazione di pietra e rinfranchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

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

Articolo 81

REQUISITI DEI LOCALI

Le norme che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni di quelle esistenti, ai casi di restauro e risanamento conservativo ed a quelli di manutenzione straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell'edificio oggetto di previsione normativa.

Nei casi di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione, ove non sia possibile rispettare completamente le prescrizioni seguenti, il richiedente la concessione o l'autorizzazione, ne spiegherà per iscritto, in materia esauriente e chiara, i motivi per ottenere concessione e/o autorizzazione in deroga.

Articolo 82

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

I locali vengono compresi in due categorie:

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

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

Si individuano tre categorie di tali locali:

- A) soggiorni; sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiore a mq. 9,00; posti di cottura;
- B) uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita, sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione; gabinetti medici; banche; istituti di credito;
- C) laboratori tecnico-scientifico; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

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

Si individuano tre categorie di tali locali:

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

Articolo 83

CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI

I locali di categoria A non possono misurare meno di :

- mq 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;

- mq 9 se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.
I locali di categoria B non possono misurare meno di mq. 14,00.
Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria C sono stabilite in mq. 20,00 al netto dei vani accessori e con altezza minima di m 3,00.
L'altezza minima dei locali di categoria A e B è di m. 2,70; quella dei locali di categoria D-E-F, è di m. 2,40.

Articolo 84
CARATTERISTICHE DELLE CUCINE

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm. quadrato di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'ufficio sanitario.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9,00 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico.

Le zone di cottura devono comunicare con un vano di almeno 14 mq. tramite ampia comunicazione.

Articolo 85
CARATTERISTICHE DEI BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso WC ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,50.

Dovrà essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria o di adeguato impianto di aspirazione meccanico.

Articolo 86
CARATTERISTICHE DELLE SCALE

Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del DM 236/1989 e le norme antincendio.

La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari deve essere rispondente alle norme vigenti.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.

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

Articolo 87
CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. E

I locali accessori o di servizio possono ricevere luce ed aria all'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni dopo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole, sempreché conformi alle disposizioni della L.R.10/1979.

Articolo 88
CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. F

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a 1 m. ed altezza non inferiore a m. 2,20.

I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

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

Articolo 89
PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

E' consentita la costruzione di vani interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di cm 60 (misurata da piano di campagna all'estradosso del 1° solaio di calpestio), destinati a locali accessori e/o di servizio.

L'altezza utile interne di detti locali dovrà essere compresa tra m 1,90 e m 2,40.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprendente anche le parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

In presenza di terreni in declivio e quando particolari condizioni tecniche e/o ambientali impediscono la realizzazione delle cantine con le modalità di cui sopra, è ammessa la costruzione di locali completamente interrati, cioè al di sotto del piano di campagna, ed in adiacenza al fabbricato; la superficie non dovrà essere superiore di 70% di quelle consentite e l'accesso dovrà avvenire direttamente dall'interno del fabbricato principale.

Con particolari soluzioni tecniche è ammessa anche l'apertura di porte e/o finestre su un lato delle cantine e limitatamente alle parti comprese sotto il fabbricato principale.

Articolo 90
SOTTOTETTI

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2,70 con altezza libera in corrispondenza della imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a ml. 2,00.

In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria F.

Articolo 91
CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni.

Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq. 9,00 con lato minimo di ml. 3,00. Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

Articolo 92 PIANO TERRA DEGLI EDIFICI

Il piano terra degli edifici, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche in cotto od in cemento.

Anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato, il pavimento dovrà essere sopraelevato di un minimo di cm. 35 rispetto al piano di riferimento. Se il piano terra è destinato ad ospitare locali di categoria C, sarà sufficiente un vespaio di ciottoli dello spessore minimo di cm. 25.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio.

Articolo 93 LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla L. 118/1971 e dal DPR 384/1978:

- 1) gli edifici di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) la ristrutturazione degli edifici di cui ai punti 1 e 2 anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- 4) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Articolo 94 REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'USO DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I requisiti edilizi ed impiantistici sono quelli indicati dalle prescrizioni tecniche di cui al DM LL.PP. 236/1989, in attuazione del disposto dell'Articolo 1 della L.13/1989

<p style="text-align: center;">TITOLO VI PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA</p>

Articolo 95 PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE E LA SICUREZZA

1) - DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato nei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna).

2) - ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm. 5;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo, non possono superare i cm. 12 di sporgenza;
- c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m.4,50 sul piano stradale.
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di m.3,00 dal piano del marciapiede ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo del marciapiede.
L'altezza è misurata sotto le mensole di sostegno od all'intradosso della soletta in assenza di mensola.
La sporgenza dei balconi non potrà superare i m.1.50. Nelle strade di larghezza inferiore a m.8 è vietata la costruzione di balconi aggettanti;
- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti ad una distanza non inferiore a cm. 75 dal confine con i terzi.
le pensiline non sono consentite nelle strade di larghezza inferiore a m.8.
Per le strade di larghezza compresa tra i m.10 ed i m.15, la massima sporgenza delle pensiline ammessa sarà di m.1,50; per le strade di larghezza superiore a m. 15 la sporgenza potrà essere di m.2 salvo il caso di esistenza o di previsione a breve scadenza del marciapiede sopraelevato, nel caso la sporgenza potrà raggiungere i m. 2,50.
In tutti i casi il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo esterno del marciapiede. L'altezza delle pensiline dal suolo non può essere inferiore a m.3 ove esista il marciapiede sopraelevato.
Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno.
Sono sottratte ai limiti di altezza di cui alla lettera f) le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa ove manchi il marciapiede.
- g) le verande non sono ammesse nelle strade di larghezza inferiore a m.8,00. Nelle strade di larghezza superiori a m.10,00 l'altezza e la sporgenza di dette strutture, dovranno osservare le prescrizioni cui alla lettera f);

- h) per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico ed architettonico il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti.

Articolo 96 **INGRESSI CARRAI**

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, di almeno m.5 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

Articolo 97 **INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO**

1 - LINEE AEREE

La realizzazione di linee aeree sarà concessa dopo presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato la difficoltà di una loro messa in opera in condotti interrati.

Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

2 - CONDUTTURE

Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

Dovranno, inoltre, essere evitate alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature.

Particolari accorgimenti atti a evitare conseguenti movimenti franosi dei suoli instabili ed al limite della stabilità dovranno essere precisati nel progetto e posti in atto nell'esecuzione delle condutture interessate.

3 - STRADE

Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo, e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) debbono essere rigorosamente mantenuti.

L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

Le eventuali modifiche od altri interventi dovranno rispettare le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e comunque non dovranno creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

Articolo 97 bis **(Introd. Delib. CC n.54/1999)**

Le stazioni radio base possono essere installate solo su aree di proprietà comunale ubicate esternamente ai centri abitati, per l'individuazione delle quali si deve tener conto non solo delle esigenze di carattere tecnico ma anche del parere dei competenti organi (ARPAT e USL) e comunque ritenute idonee in relazione agli indirizzi cautelativi espressi nella Del. Consiglio Comunale n 54 del 06.08.1999.

Le stazioni radio base che servono la medesima area territoriale, anche se appartenenti a gestori diversi, entro ragionevoli limiti tecnici ed operativi, devono essere installate sullo stesso traliccio.

In ogni caso deve essere garantita la compatibilità ambientale delle strutture necessarie all'installazione della Stazione radio base e le singole antenne, entro i limiti di carattere tecnico, devono essere mimetizzate. Sarà compito della Commissione Edilizia valutare il rispetto delle prescrizioni inerenti l'impatto ambientale.

E' comunque vietato l'installazione di stazioni radio base di potenza superiore a 6 KW.".

Ai fini della installazione di una nuova Stazione radio base o per qualunque modifica dei parametri costruttivi e di gestione di Stazione radio base, il gestore dovrà provvedere a presentare al Comune di Bientina una valutazione preventiva dei livelli di campo elettromagnetico corredata del relativo parere rilasciato dall' A.R.P.A.T., Dipartimento Provinciale di Livorno.

La relazione di valutazione preventiva ed il relativo parere A.R.P.A.T. di cui al precedente comma, dovranno essere presentati al Comune di Bientina nei seguenti casi:

- a. per le concessioni edilizie contestualmente all'istanza della concessione stessa;
- b. per le D.I.A. (dichiarazione inizio attività), da utilizzare in linea generale per installazioni di Stazione radio base su strutture esistenti, contestualmente al deposito della denuncia.

Nel caso di modifiche di impianti esistenti che non comportino, ai sensi della normativa vigente, attivazione delle procedure di cui al precedente comma, i Gestori si impegnano a procedere nei loro interventi, solo dopo aver ottenuto il parere favorevole del Dipartimento Provinciale di Livorno dell'A.R.P.A.T. e solo dopo avere dato comunicazione al Comune di Bientina corredata dal relativo parere favorevole dell'A.R.P.A.T.

Rimane comunque nella facoltà del Comune procedere agli accertamenti che riterrà necessari, in qualsiasi momento della durata della concessione.

Per le concessioni edilizie di nuove Stazioni radio base, il Gestore dovrà acquisire, ai sensi della L. 47/85, il preventivo parere di merito dell'azienda U.S.L. 5 di Pisa la quale, per la formulazione dello stesso, terrà conto del calcolo previsionale e del relativo parere del dipartimento Provinciale A.R.P.A.T.

Articolo 98 **TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI**

Nei tempi e con le modalità che verranno stabilite da apposite ordinanze del Sindaco, nelle fasce di tutela fluviale lungo i corsi d'acqua sono vietati gli usi dei mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi d'acqua.

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

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

Eventuali deroghe saranno autorizzate dal Sindaco, dopo istruttoria degli uffici tecnici comunali.

Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua ricomprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere preferenzialmente interrate o trasversali rispetto al corso d'acqua.

E' vietato tombare corsi di acqua e fosse di scolo ad eccezione del tratto necessario per l'accesso all'immobile e per progetti pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 99 **SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO**

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto. In particolare gli abbaini, quando non abbiamo collegamento con la decorazione dei prospetti o facciano parte dell'architettura della facciata, non debbono essere visibili da vie o spazi pubblici.

In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

Articolo 100 **CANALI DI GRONDA, PLUVIALI**

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Possono permanere situazioni di scarico in giardini od in cisterne.

E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi. I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, dovranno avere copertura spiovente all'interno.

Articolo 101 **APERTURE DEI SOTTERRANEI VERSO STRADA**

Le aperture dei sotterranei verso strada dovranno in generale essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, pure dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte ed a perfetto livello dei pavimenti.

Le aperture a griglia poste in piano non potranno sporgere più di cm. 30 dal filo del muro o dal filo dei pilastri o delle colonne.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

I fori delle lastre orizzontali di pietra non dovranno avere un diametro maggiore di cm. 4, se circolari, ed una larghezza maggiore di cm. 3 se di altra forma.

I fori e le fessure nelle lastre metalliche e nelle inferriate poste in piano non dovranno avere diametro o larghezza maggiore di cm. 2; le sbarre dovranno essere disposte in senso parallelo all'asse del portico o della strada.

Articolo 102 **ILLUMINAZIONE DI STRADE E PASSAGGI PRIVATI**

Le strade e i passaggi privati aperti al pubblico transitto dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune o seguendo le indicazioni del piano di settore, se esistente.

A richiesta dei privati proprietari, il Sindaco potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal comune.

Articolo 103 **ELEMENTI DI PREGIO**

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici; è prescritta, inoltre, la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Articolo 104 **MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE TENDE, SERRANDE, CHIOSCHI**

Per l'installazione di mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, sono da osservare, oltre alla specifica normativa del Codice della Strada ed altre norme in materia, le seguenti norme:

INSEGNE

E' consentita l'installazione di insegne purché insistano totalmente su area privata e rispettino la dimensione massima di mq. 3,00.

MOSTRE A MURO

La sporgenza delle mostre a muro non deve mai essere maggiore di cm. 12, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate; la loro dimensione non potrà superare i mq. 2,00 e la loro installazione non sarà consentita per motivi estetici, di circolazione.

TENDE E TENDONI

- a) nelle strade e piazze senza marciapiede sopra elevato, i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a m.5,00.
- b) Nelle strade di larghezza compresa tra m.5,00 e m.8,00 la sporgenza massima potrà essere di m. 0.75; se la strada è larga più di m.8,00 la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non potrà superare i m.1,50.
- c) I tendoni sporgenti dal muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.
- d) nelle strade e piazze con marciapiede sopraelevato i tendoni potranno sporgere dal muro fino a cm. 60 dal filo esterno del marciapiede ed avere un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

I tendoni dovranno essere costituiti in modo da potersi alzare ed abbassare mediante appositi congegni, con intelaiature mobili che non portino deturpamento all'edificio e con materiali e tinte appropriate e dovranno essere mantenuti costantemente in buono stato.

SERRANDE A ROTOLO E CANCELLI ESTENSIBILI

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, all'infuori di quella determinata dal coprirotolo, che in ogni caso non dovrà sporgere i cm. 12.

CHIOSCHI

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro. Devono corrispondere comunque alle esigenze di estetica e di decoro dei luoghi e dovranno essere realizzati secondo le disposizioni che caso per caso verranno stabilite dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia ed il corpo dei Vigili Urbani.

Articolo 105 PISCINE

La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta; è comunque esclusa nelle aree o sottozone di interesse storico come individuate nel P.S. nonché in presenza di modifiche di profilo naturale del terreno superiore a mt. 1,00.

I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibili. In particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto non superiore a cm 180.

Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali, (pietra, legno) o, nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto; sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.

La piscina dovrà essere distante, almeno in un punto, dalla costruzione principale non meno di metri 10.

Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore grigio perla o bianco se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico.

Nel caso in cui la piscina venga a trovarsi in posizione apprezzabile da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Articolo 106 APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

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

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b) cartelli per segnalazioni stradali
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di soccorso, di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e telegrafi, Monopoli di Stato, Telefoni;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori.

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

Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

Articolo 107 PRESCRIZIONI PER GLI ENTI ED I PRIVATI UTENTI DEL SUOLO PUBBLICO OD ESERCENTI IL DIRITTO DI APPLICAZIONE DI CONDUTTURE SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo pubblico, nel richiedere il permesso del Comune dovranno dimostrare che l'opera non viene a provocare pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti od all'aspetto ambientale delle vie e delle piazze interessate.

Analogamente dovrà essere provveduto nel caso di condotte aeree. Il Sindaco potrà richiedere la posa in opera di condutture nel sottosuolo anziché aeree.

Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e delle opere manomesse.

Articolo 108 RECINZIONI

Le aree scoperte, private e pubbliche, potranno essere recintate con:

- a) cancellate e balaustre in ferro o legno;
- b) muretti in laterizio o pietra naturale;
- c) rete a maglia sciolta zincata;
- d) siepi.

L'altezza delle recinzioni non potrà superare i metri 2. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolare misure di sicurezza. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a cm. 0,80. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto.

Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento a cui riferirsi per la loro realizzazione.

Articolo 109 INTONACI E TINTEGGIATURE

Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in diverse proprietà. L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi per le parti.

Tutte le pareti dei locali interni che non siano rivestite di materiali consentiti, dovranno essere intonacate. Qualora vi appaiono tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando i materiali idonei secondo le buone norme della tecnica e dell'esperienza

Art. 110 COPERTURE

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il manto di copertura a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve o piane in cotto od anche con altri materiali, purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto da adottarsi. In caso di coperture a terrazza, la superficie esterna dovrà essere opportunamente impermeabilizzata o anche pavimentata ed avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che in quelle a terrazza dovranno essere disposti canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, con numero adeguato di pluviali con bocchettoni atti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I Bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nei locali abitabili sotto le terrazze e sotto il tetto, dovrà essere costruita una intercapedine, anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza della terrazza, ventilata e distaccata di almeno 20 cm., realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato oppure con stuoiato metallico.

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

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente idroscopici.

Nei centri abitati, la pendenza del tetto normale a falde, non potrà essere superiore al 33%.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, trasversalmente ogni 20 metri, da muri di sicurezza contro gli incendi (muri tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 30, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 60 oltre il manto della copertura. Eventuali vani praticabili, posti nel sottotetto, dovranno essere separati da tramezzi in muratura. Le aperture di comunicazione, saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3.00 dai muri tagliafuoco e dai fronti del fabbricato.

E' vietato l'uso di materiali infiammabili per la copertura dei tetti.

Articolo 111 PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE

- 1) Le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm. 20 rilevato a m.1 dal colletto devono essere di norma conservate.
- 2) L'abbattimento di alberature può essere consentito in caso di pubblica utilità, o per motivate ragioni, mediante apposito nulla osta comunale.
- 3) Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connesse con l'esercizio dell'attività agricola;
- 4) Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Sindaco, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a m.4-4.50 di altezza e cm 6-8 di diametro rilevato a m 1 dal colletto.
- 5) In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.
- 6) Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, SIP, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.
- 7) È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.
- 8) E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Articolo 112 SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree libere nei lotti edificati devono essere sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente coltivate a giardino.

Nei progetti di nuovi edifici o di recupero dovrà prevedersi la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo alle recinzioni, ai passi carrai e agli accessi pedonali con indicazione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.

La superficie di pertinenza di ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile per una percentuale non inferiore al 30%.
E' ammessa la costruzione di cisterne interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento del giardino e del resede.

Articolo 113
DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA
NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

- 1 - Il comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura ed a spese del proprietario o dell'Amministratore del Condominio.
- 2 - Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m., in posizione ben visibile.
- 3 - Il proprietario, dopo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

TITOLO VII CONDUZIONE DEI LAVORI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ
--

Articolo 114
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'Articolo 33 della L.1150/1942 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore.

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

Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Articolo 115
ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al DPR 164/1956, le norme riguardanti la prevenzione di 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 e private.

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

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.

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

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

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

- estremi atto autorizzativo
- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- nominativo del titolare della C.E. o autorizzazione o articolo 26 L. 47/1985)
- nome del progettista e del committente;
- nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- A) La concessione edilizia firmata, o altro titolo, ed gli elaborati di progetto;
- B) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- C) 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, DPR 1052/1977 e successive modifiche);
- E) il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti.
- F) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

Articolo 116
SCAVI - DEMOLIZIONI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte e l'esperienza suggerisce, come puntelli, armature provvisoriale ecc., e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti e le materie demolite. E' vietato gettare materiali demoliti altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

E' vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

I materiali di risulta degli scavi o delle demolizioni devono essere trasportati ai scarichi pubblici secondo le modalità impartite dall'Ufficio ed Autorità competente.

Articolo 117

CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli enti stessi entro 15 giorni successivi.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

Articolo 118

RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, dopo denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali. La denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti per salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito, evitare la formazione di ristagni di acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto all'alba.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno e risultare non trasparenti.

Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Il titolare della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Articolo 119

STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Articolo 120

TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO

L'assunzione dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, dopo liquidazione dell'ufficio comunale competente, devono essere rimborsate a cura del titolare suddetto entro 15 giorni dall'invito di pagamento; in difetto l'amministrazione comunale procederà in via forzosa.

Il costruttore deve inoltre mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle sue immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole ecc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Articolo 121

OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale. Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinato al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalle leggi 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 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 di 6 mesi in 6 mesi. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Articolo 122 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 quindici 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 USL, agli ispettori di lavoro, al personale della P.M., per i controlli di loro competenza.

Articolo 123 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quanto è stato messo a punto il cantiere, sono stati avviati i lavori di sterro e di fondazione.

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

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

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione comunale, in merito alla conformità dell'edificio, alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione dei 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 nullastata che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Articolo 124 COLLAUDI

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

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

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della L. 373/1976 e n. 46/1990 e successive modifiche.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

Articolo 125 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità, rilasciata dal Sindaco sentito il parere della USL, per la conformità della normativa igienico-sanitario e visti tutti i collaudi del caso.

Detta autorizzazione è, altresì, necessaria per la rioccupazione dei locali degli edifici esistenti che siano stato oggetto di interventi edilizi del tipo:

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

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione della esclusione di abitabilità o agibilità.

Articolo 126 DOMANDA DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DOCUMENTI A CORREDO

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

La domanda (allegato E del presente Regolamento) indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;

- estremi della concessione suddetta;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.
La visita viene effettuata da un'apposita Commissione composta da:
 - un rappresentante della USL;
 - il capo dell'Ufficio tecnico comunale od altro funzionario nominato dal Sindaco;
 Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta e potranno essere presenti.
La commissione verifica la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.
Con l'ausilio dei competenti servizi della USL verrà anche verificata l'osservanza delle norme sull'igiene e sicurezza del lavoro.
Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata sussistano lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità od agibilità sarà subordinata alle opere da eseguire per eliminare le difformità o le altre cause di insalubrità ed il termine entro cui provvedervi.
I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non siano trascorsi al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.
La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.
Al momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità ed agibilità dovrà essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.
Nell'autorizzazione di abitabilità od agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, conformi al progetto approvato.
Nel caso di variazioni della destinazione di uso di un fabbricato e parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità od agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.
L'autorizzazione di abitabilità od agibilità non sostituisce le approvazioni e autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.
Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla L.47/1985.
Il certificato di abitabilità od agibilità relativo ad una concessione edilizia potrà essere rilasciato anche per singole unità immobiliari.

TITOLO VIII

DIRITTO DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI

Articolo 127

DIRITTI DEL PROPRIETARIO

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'eventuale rifiuto deve constare da atto scritto e potrà essere opposto solamente all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendano riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica.

L'esibizione ed il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco, qualora siano richiesti con l'esplicitazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente articolo.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione, da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato, dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesta di cui al 1° comma, qualora effettuata senza la specificazione degli elementi identificativi, saranno effettuate le necessarie ricerche e si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che il Sindaco potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

Articolo 128

DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera della Giunta comunale, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

Articolo 129

USO DI FAC-SIMILI

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.

TITOLO IX

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 130

OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Le opere edilizie che prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state autorizzate, anche se ne risultano in contrasto, permangono valide purché i relativi lavori vengano completati entro tre anni dalla data di rilascio della relativa licenza.

Art. 131
OSSERVANZA DI ALTRE NORME O DISPOSIZIONI VIGENTI

Le norme del presente Regolamento non esimono dalla osservanza di altre norme di legge o regolamenti vigenti.

Art. 132
ENTRATA IN VIGORE

Espletate le formalità di approvazione e pubblicazione previste dalla legge e dallo Statuto Comunale, il presente Regolamento entra in vigore contestualmente all'efficacia del Regolamento Urbanistico.

Fino all'approvazione del P.S. e del R.U. Comunale, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 5/95 viene seguita la procedura indicata dal 2° comma dell'art. 40 della L.R.T. n. 5/95 così come modificata dalla L.R. n. 96/95.

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

Articolo 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
Articolo 2	VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
Articolo 3	COMMISSIONE EDILIZIA
Articolo 4	ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
Articolo 5	PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
Articolo 6	VERBALI

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 7	CATEGORIE DI INTERVENTO
Articolo 8	MANUTENZIONE ORDINARIA
Articolo 9	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Articolo 10	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Articolo 11	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Articolo 12	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
Articolo 13	CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO
Articolo 14	NUOVA COSTRUZIONE
Articolo 15	DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO
Articolo 16	DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE
Articolo 17	INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI
Articolo 18	INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE
Articolo 19	VARIANTI IN CORSO DI OPERA
Articolo 20	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Articolo 21	CERTIFICATO D'USO

TITOLO III NORME PROCEDURALI

Articolo 22	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI. COMUNICAZIONE
Articolo 23	OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE E DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ
Articolo 24	OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
Articolo 25	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
Articolo 26	CONTROLLI INERENTI LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
Articolo 27	OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA
Articolo 28	CONCESSIONE EDILIZIA
Articolo 29	DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, VARIANTE E CONCESSIONE IN SANATORIA
Articolo 30	ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA
Articolo 31	RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Articolo 32	CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: CARATTERISTICHE
Articolo 33	VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Articolo 34	VARIANTI A CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE
Articolo 35	PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE
Articolo 36	INIZIO LAVORI

TITOLO IV STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Articolo 37	PIANI ATTUATIVI
Articolo 38	LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO
Articolo 39	RICHIESTA PARERE DI MASSIMA E DOMANDE DI APPROVAZIONE
Articolo 40	PROCEDURA DI APPROVAZIONE
Articolo 41	CONVENZIONE URBANIZZAZIONE
Articolo 42	PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO CAUZIONI
Articolo 43	OPERE DI URBANIZZAZIONE
Articolo 44	IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTI.
Articolo 45	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Articolo 46	ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
Articolo 47	VOLUME
Articolo 48	VOLUMI TECNICI
Articolo 49	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)
Articolo 50	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
Articolo 51	SUPERFICIE COPERTA (SC)
Articolo 52	SUPERFICIE UTILE (SU)
Articolo 53	RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

Articolo 54	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IF)
Articolo 55	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)
Articolo 56	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
Articolo 57	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
Articolo 58	ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)
Articolo 59	DISTANZA DALLE STRADE
Articolo 60	DISTANZA TRA I FABBRICATI
Articolo 61	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
Articolo 62	TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Articolo 63	SALUBRITÀ DEL TERRENO
Articolo 64	REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITÀ E SECCHEZZA
Articolo 65	REQUISITI DI CARATTERE TERMICO
Articolo 66	REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO
Articolo 67	REQUISITI ILLUMINOTECNICI
Articolo 68	REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI
Articolo 69	REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA
Articolo 70	REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITÀ ED USO
Articolo 71	ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE
Articolo 72	LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI
Articolo 73	RIFORNIMENTO IDRICO
Articolo 74	POZZI E CISTERNE
Articolo 75	CONCIMAIE
Articolo 76	MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI E PRODUTTIVI
Articolo 77	IMPIANTI IGIENICI
Articolo 78	IMPIANTI DI AERAZIONE
Articolo 79	IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE
Articolo 80	DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE
Articolo 81	REQUISITI DEI LOCALI
Articolo 82	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI
Articolo 83	CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI
Articolo 84	CARATTERISTICHE DELLE CUCINE
Articolo 85	CARATTERISTICHE DEI BAGNI
Articolo 86	CARATTERISTICHE DELLE SCALE
Articolo 87	CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. E
Articolo 88	CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. F
Articolo 89	PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI
Articolo 90	SOTTOTETTI
Articolo 91	CHIOSTRINE E CAVEDI
Articolo 92	PIANO TERRA DEGLI EDIFICI
Articolo 93	LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE
Articolo 94	REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'USO DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

TITOLO VI PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA

Articolo 95	PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE E LA SICUREZZA
Articolo 96	INGRESSI CARRAI
Artt. 97-97 bis	INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO
Articolo 98	TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI
Articolo 99	SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO
Articolo 100	CANALI DI GRONDA, PLUVIALI
Articolo 101	APERTURE DEI SOTTERRANEI VERSO STRADA
Articolo 102	ILLUMINAZIONE DI STRADE E PASSAGGI PRIVATI
Articolo 103	ELEMENTI DI PREGIO
Articolo 104	MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE TENDE, SERRANDE, CHIOSCHI
Articolo 105	PISCINE
Articolo 106	APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI
Articolo 107	PRESCRIZIONI PER GLI ENTI ED I PRIVATI UTENTI DEL SUOLO PUBBLICO OD ESERCENTI IL DIRITTO DI APPLICAZIONE DI CONDUTTURE SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI
Articolo 108	RECINZIONI
Articolo 109	INTONACI E TINTEGGIATURE
Articolo 110	COPERTURE
Articolo 111	PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE
Articolo 112	SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE
Articolo 113	DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

TITOLO VII CONDUZIONE DEI LAVORI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ

Articolo 114	APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO
Articolo 115	ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Articolo 116	SCAVI - DEMOLIZIONI
Articolo 117	CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI
Articolo 118	RECINZIONI PROVVISORIE
Articolo 119	STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE
Articolo 120	TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO
Articolo 121	OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO
Articolo 122	VISITE DI CONTROLLO
Articolo 123	INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI
Articolo 124	COLLAUDI
Articolo 125	OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ
Articolo 126	DOMANDA DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DOCUMENTI A CORREDO

TITOLO VIII DIRITTO DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI

Articolo 127	DIRITTI DEL PROPRIETARIO
Articolo 128	DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA
Articolo 129	USO DI FAC-SIMILI

TITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 130	OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO
Articolo 131	OSSERVANZA DI ALTRE NORME O DISPOSIZIONI VIGENTI
Articolo 132	ENTRATA IN VIGORE

Art. 39, 2° comma, del Regolamento Edilizio

- A L L E G A T O D -

La domanda ai fini dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del piano di lottizzazione deve contenere:

- a) Progetto in scala 1:500 dal quale debbono risultare:
 - 1) la zona da lottizzare, con l'indicazione della quota o delle curve di livello del terreno, delle pertinenze fondiari interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei rispettivi intestatari;
 - 2) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici;
 - 3) la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
 - 4) le eventuali aree a verde attrezzato, a parcheggi e a destinazione speciale;
 - 5) il comparto del volume edificabile e la sua distribuzione planivolumetrica nei singoli lotti, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare o da trasformare;
 - 6) la tipologia e la destinazione dei singoli edifici con la quota relativa alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno per modo che possa riscontrarsi la corrispondenza alle prescrizioni previste;
 - 7) l'orientamento e le cubature conservate o progettate;
 - 8) planimetria indicante la zona di parcheggio, la zona di verde primario; i campi da gioco, i servizi esistenti o programmati (acqua potabile, fognatura, rete telefonica, illuminazione stradale, dislocazione cassonetti raccolta rifiuti) necessari per l'edificazione dell'area lottizzata; eventuali aree per attrezzature pubbliche;
- b) i progetti di massima dei servizi canalizzati e degli eventuali manufatti di interesse generale redatti previa conformità delle disposizioni comunali;
- c) una relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da esigere e la funzionalità dei servizi e delle opere di cui alla precedente lettera;
- d) documentazione da cui risulta che il lottizzante ha la disponibilità dell'area interessata dalla lottizzazione;
- e) stralcio del PRGC compresa la normativa alla quale riferito il piano di lottizzazione;
- f) schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località con il calcolo delle aree riservate all'uso pubblico e la loro esatta ubicazione;
- g) attestazione di conformità agli atti di pianificazioni delle indagini previste dell'art.1 ella L.R. 21/84 e vigenti normative in materia, come da allegato 1;
- h) relazione geologica di fattibilità ai sensi della L.R. 21/84;
- i) schema di convenzione (Allegato 2);
- l) computo metrico delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione
- m) attestazione del Responsabile U.O. Urbanistica del Comune che certifica che la proposta di piano attuativo non altera le previsioni del piano struttale come allegato 3;

Tutta la documentazione, comprese le attestazioni compilate di cui all'allegato 4, deve essere presentata in triplice copia al comune che provvederà all'inoltro al Genio Civile.

Il Sottoscritto _____ con studio in _____ Via _____
n. _____, in qualità di progettista, ai sensi del comma 5° dell'art. 32 della L.R. 16.01.1995 N. 5, modificata con
la L.R. 3/11/1995 n. 96

CERTIFICA

che l'atto di pianificazione urbanistica promosso dal Comune di Bientina (prov. di Pisa) e denominato
_____ in Via _____ è conforme agli esiti delle
indagini geologico-tecniche svolte per conto del Comune di Bientina dal Geologo _____
secondo quanto previsto dall'art. 1 della Legge regionale 17 aprile 1984 n. 21 e dalle direttive regionali approvate
con D.C.R. n. 94 del 12 febbraio 1985, integrate dal comma 6° dell'art. 7 della D.C.R. n. 230 del 2 gennaio
1994.

Bientina, _____

Il Tecnico

**PROGETTO DI CONVENZIONE TIPO,
DA SOTTOPORRE AD APPROVAZIONE DEL C/C**

Tra il comune di Bientina e i sigg. per l'attuazione di un piano di lottizzazione autorizzabile in base alle previsioni del P.R.G.C. e relativo schema orientativo.

PREMESSO:

- che i sigg. sono proprietari delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mappali nn. figlio

- che il vigente Strumento Urbanistico prevede la destinazione delle aree interessate a zona (oppure prevede per l'ambito in oggetto le seguenti destinazioni: mq..... mq.....);

- che i sigg. hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni del P.R.G. mediante un Piano di lottizzazione convenzionato;

- che l'Amministrazione comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. relative alla zona in oggetto con l'approvazione dello schema orientativo deliberato dal consiglio Comunale in data con atto di CC n.;

- che il P.R.G.C. prevede l'attuazione anche parziale dei comparti lottizzatori ove se ne riscontri la necessità;

- che il piano di lottizzazione presentato risulta conforme alla prescrizioni:

- del vigente Strumento Urbanistico;
- del Regolamento Edilizio;
- del Regolamento d'Igiene;
- dello schema orientativo di attuazione;

- che il piano di lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;

- che il consiglio comunale ha approvato il piano di lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n. del regolarmente esecutiva;

- che i sigg. hanno richiesto l'attuazione..... (parziale o totale) della lottizzazione relativa al comparto denominato ed hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

- che i sigg. hanno sottoscritto preliminarmente uno schema di convenzione urbanistica, a dimostrazione della loro accettazione, unito alla domanda di lottizzazione di cui sopra, che qui si richiama e si allega quale atto privato tra le parti.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,

sua qualità di del comune di Bientina, in seguito denominato nel presente atto << Comune >>, ed i sigg.nella loro qualità di con sede in in seguito denominato nel presente atto << Lottizzante >>, si conviene e si stipula quanto segue con riserva della approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il lottizzante.

ART. 1 - Le promesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 3 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo I, V comma dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel piano di lottizzazione, allegato sotto <>, in colore (ovvero con retino) e della superficie complessiva di mq.; detta cessione avverrà su richiesta del Comune nei termini di cui all'art. II.

ART. 4 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del par. I, V comma dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Bientina le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie indicate nella tavola allegata sotto la lettera in colore (ovvero con retino) aventi una superficie complessiva di mq. La cessione di dette aree dovrà intervenire entro 6 mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione.

ART. 5 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2°, V comma dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche, si obbliga per se e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- fognatura e rete idrica;
- pubblica illuminazione;
- rete distribuzione gas;
- rete telefonica;
- rete viaria;
- ecc.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

ART. 6 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del par. 2°, V comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche, nonché in base alle previsioni della deliberazione del Consiglio Comunale regolarmente esecutiva ed avente ad oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione ed in particolare quanto disposto al punto e

..... di detta deliberazione, si obbliga per se, e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio delle singole Concessioni Edilizie, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a L. al mc. ed il maggiore importo eventualmente stabilito prima del rilascio della Concessione ai sensi degli art. 3 e 5 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio della concessioni singole ai sensi del punto della suddetta deliberazione consiliare, dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 6 della Legge 28/01/1977 n. 10.

I pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio della concessione in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà ai sensi del 2° comma dell'art. II della Legge 28/01/1977 n. 10, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti nonché alla presentazione di idonea garanzia.

ART. 8 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del par. 4, V comma dell'art. 28 del Legge 17/08/1942 n. 1150, ha costituito una cauzione a favore dell'Amministrazione Comunale di L. corrispondente al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di lottizzazione della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 9 - Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art. 31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e la approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il lottizzante dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o di Tecnico all'opuo delegato.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a sei mesi.

ART. 10 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici costruendi.

La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire pervia autorizzazione del Comune.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici.

ART. 11 - gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione) di cui all'art. 5 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo della società lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 12 - le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circoscrivibili, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circoscrivibili, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

ART. 13 - Qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotto gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione il lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 14 - Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 15 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 16 - Il lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere ed edificabili.

**REGIONE TOSCANA
ALLEGATO 3**

Allegato alla deliberazione
consiliare n. _____
del _____

SPAZIO RISERVATO
ALLA REGIONE
cod.SIT

SCHEDA
n. _____ del ____/____/____

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO CHE NON COMPORTA
VARIAZIONI AL PIANO STRUTTURALE**

COMUNE DI _____

PROV. DI

Denominazione Piano attuativo (deve essere uguale all'oggetto della deliberazione)

Oggetto del Piano attuativo (sintesi della proposta)

Ambito territoriale interessato

Località _____

Eventuali atti connessi al presente Piano:

Nessuno

Contestuale adozione di variante al Regolamento Urbanistico

Il Sottoscritto Responsabile dell'U.O. Urbanistica - Assetto del Territorio del Comune di _____ CERTIFICA che la proposta di piano attuativo non altera le previsioni del Piano Strutturale.

_____ li, _____

Il Responsabile

Il Sottoscritto Segretario del Comune di _____ CERTIFICA che la presente scheda è allegata alla delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

_____ li, _____

Il Segretario Comunale

**SCHEDE PER IL DEPOSITO
PREVENTIVO DELLE INDAGINI
GEOLOGICO - TECNICHE**

FAC-SIMILE DI CERTIFICAZIONE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

I... sottoscritto.....
Iscritt..... all' Ordine Professionale dei
..... della.....(oppure
non iscritt.... all'Ordine Professionale in quanto esercita la propria attività professionale alle dipendenze del
Comune di avendo conseguito l'abilitazione professionale all'attività
di.....), avente il proprio studio o ufficio in
Via/Piazza..... n.... del Comune di.....
Codice Fiscale n.....in seguito ad incarico ricevuto dal Comune di
.....

Ai sensi del comma 5 dell'art.32 della L.R. 16.1.95 n.5 modificata con L.R. 3.11.95 n.96;

CERTIFICA

che le indagini geologico-tecniche previste all'art.1 della L.R. 17.4.84 n.21 e dalle direttive regionali approvate
con D.C.R. n. 94 del 12.2.85, integrate dal comma sesto dell'art.7 della D.C.R. n. 230 del 21.1.94, relative all'atto
di pianificazione urbanistica del Comune di.....(provincia di.....)
denominato.....
.....
.....

SONO ADEGUATE

alle disposizioni normative vigenti.

Tali indagini sono costituite dai seguenti elaborati:

- 1).....
2).....
3).....
4).....
5).....
6).....
7).....
8).....
9).....
10).....
11).....
12).....

Firma e Timbro

SCHEMA PER DEPOSITO PRESSO L'UFFICIO DEL GENIO CIVILE COMPETENTE DELLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE AI SENSI DELLA L.R. 17.4.84 N.21, D.C.R. 12.2.85 N.94 INTEGRATA DAL COMMA 6 DELL'ART.7 DELLA D.C.R. 21.6.94 N.230

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE PER DATA E NUMERO DI DEPOSITO
--

Comune di.....Provincia di.....

Tipo di atto di pianificazione urbanistica che il Comune intende adottare, a cui si riferiscono le indagini che vengono depositate:

Piano Strutturale comunale ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/95

Regolamento Urbanistico comunale ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95

Variante al Piano Regolatore Generale o al Programma di Fabbricazione, ai sensi dei commi 2 o 8 dell'art. 40 della L.R. 5/95

Varianti al Piano Regolatore Generale o al Programma di Fabbricazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 40 della L.R. 5/95

Variante al Piano Strutturale

Variante al Regolamento Urbanistico

Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 29 della L.R. 5/95

Variante al Programma Integrato di Intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Variante al Piano Urbanistico Attuativo

ELENCO ELABORATI CHE VENGONO DEPOSITATI

- 1) Certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche
- 2) Tutti gli elaborati elencati nella certificazione di cui al precedente n. 1
- 3) n.....elaborati dell'atto di pianificazione urbanistica da adottarsi, comprese le norme tecniche di attuazione, a cui si riferiscono le indagini, con evidenziati gli ambiti interessati dall'atto stesso, firmati dal progettista incaricato
- 4) n.....elaborati consistenti copia di indagini precedentemente depositate che sono da considerarsi ancora valide ai fini della individuazione delle classi di pericolosità o che individuano classi di pericolosità o di fattibilità dello Strumento urbanistico Generale vigente che costituiscono presupposto per il controllo obbligatorio⁽¹⁾.
- 5) n.....ulteriori elaborati ritenuti utili dal tecnico incaricato o dal Comune

¹ Vedere riferimenti a tali indagini contenuti nelle definizioni dei gruppi B e C del punto 3 delle istruzioni tecniche

**TIPOLOGIA DELLE INDAGINI RISPETTO AL CONTROLLO OBBLIGATORIO DEFINITO DALLE
ISTRUZIONI TECNICHE REGIONALI**

- **Punto 1** - Le indagini che vengono depositate sono soggette al controllo obbligatorio dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi del comma 6 dell'art. 32 della L.R. 5/95 modificata con L.R. 96/95 in quanto si riferiscono a uno o più dei seguenti tipi di atti di pianificazione che il Comune intende adottare:

A: nuovi Piani Regolatori Generali comunali, definiti ai sensi dell'art. 23 della L.R. 5/95: Piani Strutturali, Regolamenti Urbanistici, nonché varianti generali agli strumenti urbanistici generali vigenti da adottarsi con la procedura definita dai commi 9 e 10 dell'art. 40 della L.R. 5/95

B: Altre varianti agli strumenti urbanistici generali comunali, comprese quelle dell'art. 40 commi 2 e 8 della L.R. 5/95, che prevedano ampliamenti o nuove individuazioni di zone omogenee definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 come B, C, D, F, esclusi i parchi, o ad esse assimilabili, nonché previsioni relative a nuova viabilità, nel caso che tali zone o previsioni ricadano in aree classificate in "pericolosità 4", in attuazione della normativa vigente sulle indagini geologico-tecniche, dallo studio allegato o dalle indagini già elaborate per la redazione del Piano Urbanistico Generale vigente.

C: Programmi Integrati di Intervento e Piani Urbanistici attuativi o loro varianti che riguardino interventi classificati di "fattibilità 4" dalle indagini geologico-tecniche, allegate allo Strumento Urbanistico generale vigente o alla eventuale variante ad esso da adottarsi contestualmente o comunque effettuate in adeguamento alle disposizioni di cui alla sezione 4.2 della D.C.R. 12/2/85, n. 94.

D: ulteriori atti di pianificazione urbanistica assoggettati al controllo obbligatorio dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale del.../.../...n.....

- **Punto 2** - Le indagini che vengono depositate non sono soggette al controllo obbligatorio in quanto non rientrano in alcuno dei tipi di atti di pianificazione elencati al precedente punto 1.

Firma del Tecnico incaricato
Per le indagini geologico-tecniche

Firma del Rappresentante Comunale
incaricato del deposito

N.B. - la presente scheda potrà, nel caso il Comune lo ritenga opportuno, essere compilata in duplice copia; in tal caso una copia sarà riconsegnata, timbrata, in segno di ricevuta, da parte dell'Ufficio del Genio Civile.