



COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Settore Uso e Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con delibera C.C. n.61 del' 8.3.90

Modificato con delibera C.C. n.97 del 28.6.91

**APPROVATO DALLA REGIONE TOSCANA con delibera G.R.T. n.4192 del
25.3.1992**

Successivamente:

Modificato con delibera C.C. n.143 del 29.9.93 a

(La Regione Toscana con delibera G.R.T. n.8982 del 19.9.94 ha ritenuto
meritevole di approvazione la Variante al R.E.)

Il Consiglio Comunale, nella seduta dell'8 novembre 1994 con atto n.170 si
è uniformato a quanto deliberato dalla G.R.T.

**Il R.E. così modificato è stato definitivamente approvato con atti consiliari n.37 –
60 – 61 del 3 marzo 1995 ai sensi dell'art.35 della Legge Regionale n.5 del 16
gennaio 1995**

AGGIORNAMENTI:

- Del. C.C. n.89 del 25.10.96 (art.53)
- Del. C.C. n.103 del 9.12.98 (art. 51)
- Del. C.C. n.3 del 22.02.99 (art.2)
- Del. C.C. n.9 del 14.03.03 (art.62)
- Del. C.C. n.87 del 29.08.05 (artt.2 e 4)
- Del. C.C. n.88 del 29.08.05 (art.62)
- Del. C.C. n.127 del 14.12.05 (art.2)
- Del. C.C. n. 68 del 25.08.09 (artt.2 e 4)
- Del. C.C. n.105 del 30.11.10 (art. 59)

INDICE

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio

PARTE II NORME GENERALI

Art.2 - Commissione Edilizia

Art.3 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

Art.4 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia

PARTE III NORME PROCEDURALI

TITOLO I AMMISSIBILITA DEGLI INTERVENTI

Art.5 - Opere soggette a concessione

Art.6 - Opere soggette ad autorizzazione

Art.7 - Opere soggette a comunicazione

Art.8 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

TITOLO II TIPI D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.9 - Disposizioni generali

Art.10 - A) Manutenzione ordinaria

Art.11 - B) Manutenzione straordinaria

Art.12 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in edifici di
interesse storico

Art.13 - C) Restauro e risanamento conservativo

Art.14 - D) Ristrutturazione edilizia

Art.15 - E) Ristrutturazione urbanistica

TITOLO III NORME PROCEDURALI - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art.16 - Attuazione degli interventi diretti

Art.17 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei
progetti

TITOLO IV ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art.18 - Caratteristiche dell'atto di concessione

Art.19 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione. Impugnativa

Art.20 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione

Art.21 - Deroghe

Art.22 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

Art.23 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

Art.24 - Varianti al progetto

Art.25 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

TITOLO V CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

Art.26 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Art.27 - Organizzazione del cantiere

Art.28 - Occupazione e/o manomissione di suolo pubblico

Art.29 - Visite di controllo e sanzioni

Art.30 - Rinvenimento di opere e/o oggetti di interesse archeologico, storico-artistico; rimozione opere d'arte, stemmi, lapidi e simili

Art.31 - Collaudi

Art.32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

Art.33 - Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo

PARTE IV NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art.34 - Requisiti degli edifici a destinazione alberghiera e commerciale

Art.35 - Salubrità del terreno

Art.36 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

- Art.37 - Requisiti di carattere termico
- Art.38 - Requisiti di carattere acustico
- Art.39 - Requisiti illuminotecnici
- Art.40 - Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento dei locali
- Art.41 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art.42 - Locali per allevamento e ricovero animali

TITOLO II REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- Art.43 - Rifornimento idrico
- Art.44 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
- Art.45 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art.46 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- Art.47 - Impianti igienici
- Art.48 - Impianti di areazione
- Art.49 - Impianti di smaltimento delle acque luride
- Art.50 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli
impianti di depurazione delle acque luride
- Art.51 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- Art.52 - Centrali termiche

PARTE V NORME PROGETTUALI

TITOLO I ARREDO URBANO - DECORO DEGLI EDIFICI - VERDE

- Art.53 - Estetica degli edifici

Art.54 - Intonaco e coloritura delle pareti

Art.55 - Decorazioni ed elementi architettonici o di arredo sporgenti sul suolo pubblico o protesi verso l'esterno

Art.56 - Corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento dai confini

Art.57 - Serramenti e finestre

Art.58 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Art.59 - Apposizione di lapidi o stemmi , insegne e cartelli

Art.60 - Tutela e sviluppo del verde

TITOLO II BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.61 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedito

PARTE VI PARAMETRI EDILIZI - DEFINIZIONI

TITOLO I PARAMETRI EDILIZI

Art.62 - Volume

Art.63 - Superficie coperta

Art.64 - Superficie utile

Art.65 - Altezza massima degli edifici

Art.66 - Distanza tra i fabbricati

Art.67 - Distanza dalle strade e dai limiti di zona

Art.68 - Distanza minima dai confini

PARTE VII
STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Art.69 - Interventi soggetti a lottizzazione

Art.70 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Art.71 - Domanda di lottizzazione o di piano programma

Art.72 - Procedura di approvazione

Art.73 - Convenzione urbanistica

Art.74 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Art.75 - Il piano di recupero di iniziativa privata: competenza a redigerlo:
effetti.

Art.76 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio
edilizio esistente e delle aree

Art.77 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata:
attestati e richieste da produrre a corredo

Art.78 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero

Art.79 - Piano d'intervento preventivo d'iniziativa pubblica
Elementi costitutivi del progetto

Art.80 - Riferimenti legislativi e normativi di base

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano. Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.R. Toscana n. 10 del 19.2.1979.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento contiene:

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

B) Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

Le disposizioni di cui al punto A) sono modificabili secondo le norme di legge.

PARTE II NORME GENERALI

Art.2 - Commissione Edilizia e Commissione per il Paesaggio

A)- La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio dei Permessi di Costruire e relativi progetti e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio. La Commissione Edilizia è formata da:

- 1) Il Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata o un tecnico comunale designato dalla Giunta Comunale che la presiede;
- 2) Un Ingegnere
- 3) Un Architetto
- 4) Un Geologo
- 5) Un Geometra (o tecnico con qualificazione professionale equivalente)

Un tecnico comunale relatore (responsabile dell'istruttoria delle pratiche edilizie), senza diritto di voto, partecipa ai lavori della Commissione stessa.

Svolge le funzioni di segretario della commissione un dipendente del Servizio Urbanistica Edilizia Privata.

È facoltà del Sindaco o suo delegato assistere ai lavori della Commissione senza diritto di voto.

Il componente di cui al punto 1 è membro di diritto ; i membri di cui ai punti 2,3,4,5 sono nominati dalla Giunta Comunale con votazione a scrutinio segreto. I membri di cui ai punti 2,3,4,5 sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

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

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

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

Non possono fare parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune, non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

B)- La Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della L.R. 1/05 è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;

- c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a 3 anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.

I membri della Commissione per il Paesaggio sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale, tra di essi dovrà esserci almeno un architetto.

La sostituzione dei componenti avviene previa indizione di selezione pubblica per curricula.

La deliberazione di nomina è corredata di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità sopra elencati, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Non possono essere nominati nella Commissione per il Paesaggio del Comune i dipendenti della stessa Amministrazione Comunale.

I membri della Commissione per il Paesaggio restano in carica per tre anni e possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

La Commissione per il Paesaggio è convocata dal responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica.

Il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica interviene nella seduta della Commissione per il Paesaggio con funzione di relatore.

Svolge le funzioni di segretario della Commissione un dipendente del Servizio Urbanistica Edilizia Privata.

Sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni del paesaggio e dell'ambiente dei territori vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex L. 1497/39 e L. 431/85) per le quali è previsto il rilascio dell'autorizzazione ambientale;

La Commissione per il Paesaggio esprime altresì parere relativamente a:

- istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica presentate ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i;
- irrogazione delle sanzioni in materia paesaggistica (casi art. 135 L.R. 1/05);
- installazione di insegne richieste ai sensi del Codice della Strada e occupazioni suolo pubblico con strutture precarie;
- piani attuativi;

essa dà il proprio supporto tecnico istruttorio alla Giunta Comunale quale autorità competente per la VAS ai sensi del D. Leg.vo 152/06.

Non sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ambientale, i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici.

La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere in ordine alla coerenza dell'intervento con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici ed i criteri di gestione del bene tutelato.

Art.3 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

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

1) alle domande di concessione edilizia;

2) sui Piani Particolareggiati, Piani Attuativi di iniziativa pubblica, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio;

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

La Commissione esprime inoltre parere:

- sulla conformità delle opere, dei progetti e loro varianti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia. Tale parere di conformità deve, essere altresì, espresso:

. sui caratteri tipo-morfologici dei progetti nelle zone a prevalente destinazione residenziale (Capo I N.T. del P.R.G.), alberghiera (Capo II N.T. del P.R.G.), commerciale-direzionale (Capo V.N.T. del P.R.G.), sulle sistemazioni a giardino e/o a prato alberato e sulle opere costituenti arredo nelle aree di pertinenza degli edifici;

. sui caratteri tipo-morfologici dei progetti e sugli interventi di trasformazione del suolo nelle zone a prevalente destinazione agricola e forestale di cui al Capo IV N.T. del P.R.G.

. sui progetti d'intervento nelle zone ed aree pubbliche e di uso pubblico, comprese le aree inedificate, di cui al Capo V delle N.T. del P.R.G. ;

- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;

- sulla revoca o sull'annullamento di concessioni e di autorizzazioni edilizie.

Art.4 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio

A)- La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza di norma mensile e comunque adeguata al numero di pratiche da esaminare, dal presidente. La convocazione scritta a mezzo posta, telefax o posta elettronica, deve pervenire ai commissari con un congruo, anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Copia della convocazione viene inviata per conoscenza al Sindaco o all'Assessore delegato alla materia.

Per la validità delle adunanze deve intervenire la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Responsabile del Servizio (o il tecnico comunale designato) che presiede.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevarrà quello del presidente.

B)- La Commissione per il Paesaggio è convocata dal responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica con frequenza di norma mensile e comunque adeguata al numero di pratiche da esaminare.

La convocazione scritta a mezzo posta, telefax o posta elettronica, deve pervenire ai commissari con un congruo, anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Copia della convocazione viene inviata per conoscenza al Sindaco o all'Assessore delegato alla materia.

La Commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto, fermo restando l'obbligo della esplicitazione delle motivazioni in caso di parere non favorevole.

C)- 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 anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni delle Commissioni possono essere sentiti, senza diritto di voto, esperti invitati dal Responsabile del Servizio o richiesti dalle Commissioni stesse.

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

I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente e dal segretario della Commissione.

I commissari presenti firmano un registro che attesta la presenza alla seduta.

Il parere espresso dalle Commissioni deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA /COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO NELLA SEDUTA DEL...CON PARERE..."; il tutto deve essere firmato dal Responsabile del procedimento e dal segretario della Commissione. Il parere delle Commissioni è comunicato agli interessati con lettera notificata per i successivi

adempimenti o con integrazioni eventualmente necessarie per il completamento della pratica:

- dal responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica per le pratiche soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04;

- dal Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata per le pratiche non soggette ad autorizzazione paesaggistica;

PARTE III
NORME PROCEDURALI

TITOLO I
AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art.5 - Opere soggette a concessione

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

In particolare sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o dal Regolamento comunale degli oneri) le seguenti opere:

- 1) le nuove costruzioni;
- 2) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alla legge n.457/1978 e allegato alla L.R. n.59/1980 che sono definiti nel presente Regolamento Edilizio in attuazione delle specifiche previsioni urbanistiche, quali:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica (fatta salva necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, di P.E.E.P., di P.R., ecc.)
- 3) modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali citate al punto 2);
- 4) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 5) opere di urbanizzazione secondaria;
- 6) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 8) case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi nell'ubicazione stabilita;
- 9) costruzioni, anche prefabbricate, di tendoni e tende pneumatiche;
- 10) edilizia sperimentale.

Art.6 Opere soggette ad autorizzazione

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

a) interventi di manutenzione straordinaria come definiti al Titolo II del presente Regolamento Edilizio, fatte salve le disposizioni di cui all'art.26 della legge n.47/1985;

b) interventi di manutenzione di carattere straordinario definiti negli specifici strumenti urbanistici comunali in applicazione degli art.5 e 7 della L.R. n.59/1980;

c) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di natura limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni di cui alle norme tecniche del P.R.G.;

d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi ammessi dalle N.T. del P.R.G., il Sindaco dovrà richiedere una documentazione dei lavori da eseguire (ed effettuare controlli di merito) uguale a quella che è richiesta per la concessione edilizia;

e) gli interventi (se ammessi dalle N.T. del P.R.G.) di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;

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

- impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero e le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere (nel rispetto dell'art.94 delle N.T. del P.R.G.).

Le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale di cui al punto f) possono essere definite con apposita delibera di Consiglio Comunale.

Art.7 - Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco:

- gli interventi di manutenzione ordinaria che sono definiti nelle norme del presente Regolamento Edilizio;
- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui agli specifici strumenti urbanistici comunali in applicazione degli artt.5 e 7 della L.R. n.59/1980.

L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto, almeno 10 giorni prima, al Sindaco, l'inizio delle opere.

Nel caso i lavori non abbiano inizio nei successivi 60 giorni, la comunicazione al Comune è da intendersi priva di effetti.

Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso eventuale per l'occupazione di suolo pubblico.

Art.8 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le sole opere soggette ad autorizzazione ex art.7 legge n.94/1982 quando siano motivate da carattere di necessità e di urgenza.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata entro 15 giorni dall'inizio delle stesse.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ordinare la rimessa in pristino delle opere eseguite se non saranno riscontrati gli estremi di necessità e di urgenza per la tutela della pubblica incolumità.

TITOLO II TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.9 - Disposizioni generali

I tipi di intervento sono desunti, con le opportune integrazioni ed i necessari adeguamenti, dalla legge regionale n.59/1980. Essi sono:

- manutenzione ordinaria (A) - art.10;
- manutenzione straordinaria (B) - art.11;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in edifici di interesse storico e in parti edificate di interesse storico - art.12;
- restauro e risanamento conservativo (C) - art.13;
- ristrutturazione edilizia (D1), (D2), (D3) - art.14;
- ristrutturazione urbanistica (E) - art.15.

Art.10 - A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici; in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti connessi alle lavorazioni che incidono sulla struttura dell'edificio.

Interventi di manutenzione ordinaria relativi alle opere interne:

A1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;

A2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;

A3) riparazione e sostituzione dei pavimenti;

A4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Interventi di manutenzione ordinaria relativi alle opere esterne:

A5) riparazione, pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecnici e formali caratterizzanti l'edificio. Le opere devono sempre comprendere intere parti e/o prospetti degli edifici;

A6) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;

A7) riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;

A8) riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

A9) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;

A10) tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni, senza modificarne materiali, posizione, forma e dimensione;

A11) manutenzione del verde privato, quando incidente sull'ambiente urbano e/o sull'arredo urbano e sul paesaggio.

Art.11 - B) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie a consolidare, rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, compresi quelli strutturali, nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti per le lavorazioni e quelle riferite all'adeguamento tecnologico che incidono sulla struttura dell'edificio.

Interventi di manutenzione straordinaria relativi alle opere interne:

B1) demolizione con ricostruzione di tramezzi interni con funzione dividente di spazi, senza modifica dei materiali;

B2) modifica, apertura e chiusura di porte interne;

B3) adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;

B4) opere per realizzare e integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;

B5) demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;

B6) consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;

B7) rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote d'imposta e di colmo.

Interventi di manutenzione straordinaria relativi alle opere esterne:

B8) rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;

B9) sostituzione di infissi e serramenti anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro "a camera", di doppi infissi e inferriate;

B10) rifacimento e sostituzione delle coperture anche con materiali diversi da quelli esistenti;

B11) modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;

B12) inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;

B13) installazioni di impianti per l'utilizzo di energie alternative destinate alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art.5 della legge n.308/1982.

Art.12 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in edifici di interesse storico o in parti edificate d'interesse storico

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) o compresi nell'elenco allegato alle norme di attuazione e/o individuati negli elaborati del P.R.G., devono mantenere la distribuzione, le forme ed i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico-ambientali delle costruzioni. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture; modifica dei materiali di copertura; modifica dei caratteri e del tipo dei materiali originali costituenti l'edificio; modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione ed impostazione originaria, quest'ultima documentata con adeguata analisi storica).

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti: l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto creativo attuale.

Sono pertanto esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria prevista ai punti B5), B6), B8), B9), B10), B11), del precedente art.11.

Art.13 - C) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzato a mantenere e/o conservare l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, rendendone possibile una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche tecniche, formali spaziali dell'edificio.

In particolare sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

C1) insiemi di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con le caratteristiche di cui al precedente art.12;

C2) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);

C3) consolidamento statico e risanamento delle strutture secondarie "portate" con eventuali sostituzioni di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;

C4) consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;

C5) consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell'arredo esterno;

C6) l'eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);

C7) l'inserimento, nel contesto spaziale (sia interno che esterno) dell'edificio, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporti creativi attuali.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto d'intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione tipologica ed architettonica.

In generale gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno, infine, conservare le forme e i materiali propri della configurazione ed impostazione storico-ambientale sedimentatasi nel tempo. E perseguire il fine

- anche con gli interventi di cui al precedente punto C7 (preordinati ad aggiungere all'edificio ulteriori "risorse" o forme architettoniche significative della cultura attuale)
- di rendere riconoscibile il divenire storico dei caratteri dei luoghi urbani e del paesaggio.

Il restauro e risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo alcune parti o documenti o reperti storici interni o esterni all'immobile. È pertanto utile una relazione storico-critica richiamata all'art.16 del presente Regolamento Edilizio (relativa all'edificio o complesso edilizio oggetto della richiesta di intervento) per adeguare coerentemente il restauro ed il risanamento conservativo alle emergenze segnalate.

Gli interventi sui manufatti, sulla vegetazione, sugli insiemi e/o filari di alberi; quelli relativi alle sistemazioni e forme del terreno, alle pavimentazioni ed agli arredi esistenti nelle aree del contesto di relazione ambientale e spaziale con l'edificio principale e/o negli spazi esterni di diretta pertinenza dell'immobile da restaurare o risanare, devono improntarsi a criteri di conservazione, valorizzazione e ripristino,

ove possibile, dell'uso originario, in unità d'impostazione progettuale con l'edificio principale. Nel rispetto e/o recupero della regola insediativa originaria.

Art.14 - D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva e le destinazioni funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche ai sensi di quanto previsto dalla L.R.59/1980, si dividono nelle categorie D1, D2, e D3.

Ristrutturazione edilizia D1.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 consistono nella riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici e fermi restando i caratteri tipologici e tecnico-formali dell'edificio.

Negli edifici nei quali è consentita la ristrutturazione D1 è altresì ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria di cui al precedente art.10 e quello di manutenzione straordinaria di cui al precedente art.11, sostituendo l'intervento descritto al punto B6) con il seguente: consolidamento e ripristino di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota.

Gli interventi sui manufatti, sulla vegetazione, sugli insiemi e/o filari di alberi; quelli relativi alle sistemazioni e forme del terreno, alle pavimentazioni ed agli arredi esistenti nelle aree del contesto di relazione ambientale e spaziale con l'edificio principale e/o negli spazi esterni di diretta pertinenza dell'immobile da ristrutturare devono improntarsi a criteri di conservazione, valorizzazione e ripristino, ove possibile, dell'uso originario, in unità d'impostazione progettuale con l'edificio principale. Nel rispetto e/o recupero della regola insediativa originaria.

Ristrutturazione edilizia D2.

La ristrutturazione edilizia D2 prevede, anche in deroga agli art.7, 8, e 9 del D.M.1444/1968, opere che consistono: nella riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari o dell'unità immobiliare, anche con modifiche degli elementi verticali strutturali, nell'intento di favorire il recupero e/o l'uso del patrimonio edilizio; nella costruzione di servizi igienici anche con aumento del volume esistente; nel rialzamento dell'ultimo piano; nonché nell'ampliamento dei volumi esistenti, se consentito dalle previsioni del P.R.G.

La costruzione dei servizi igienici di cui al precedente comma, anche con aumento del volume esistente, è ammessa purché:

- non interessi con corpi sporgenti fronti posti in adiacenza a percorsi pubblici sia carrabili che pedonali;
- non venga realizzata con opere precarie e con canalizzazioni di scarico e di adduzione in vista;
- il progetto di ampliamento documenti adeguatamente l'impossibilità di risolvere diversamente all'interno dell'edificio la creazione di servizi.

Il rialzamento dell'ultimo piano, di cui al precedente comma, è consentito quando questo risulti già abitato. Il rialzamento è altresì consentito fino a raggiungere un'altezza interna, utile per ottenere l'abitabilità o l'agibilità dei vani esistenti. Tale intervento non è consentito agli edifici che utilizzano gli interventi di cui all'art.39 punto 2.5 e all'art.44 punto D1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ristrutturazione edilizia D3.

La ristrutturazione edilizia D3 comprende interventi che comportano la modifica del reticolo strutturale portante degli edifici, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, con la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente, secondo volumi e/o superfici anche diversi, se ciò è previsto dal P.R.G.

Art.15 - E) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono finalizzati: a definire o a ridefinire un "disegno" insediativo significativo e congruo con i caratteri urbani della città termale; a conseguire, per le aziende alberghiere e per le unità residenziali, standards di qualità e dotazioni di parcheggi superiori a quelli esistenti in conformità delle previsioni del P.R.G.; a riqualificare spazi pubblici e d'uso pubblico; a superare, in generale, condizioni di degrado urbanistico e idrogeologico.

In particolare sono consentite opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché planovolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario o in ampliamento rispetto all'originario, fermo restando il rispetto degli indici urbanistici e delle prescrizioni del P.R.G.

TITOLO III NORME PROCEDURALI - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art.16 - Attuazione degli interventi diretti

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone, sottozone e aree di Piano, derivanti da norme di P.R.G., da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale e da specifiche disposizioni per la tutela delle acque termo-minerali; fatte salve le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione degli infortuni; le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario, anche riferite alla tutela delle sorgenti termali, e le necessarie e conseguenti autorizzazioni) sono le seguenti:

La Comunicazione.

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione di cui all'art.7 del presente Regolamento Edilizio, è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni. La comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- descrizione particolareggiata delle opere di cui si è progettata l'esecuzione;
- specificazioni grafiche quando necessarie;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario, o chi ne abbia titolo, circa la classificazione delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi delle norme del Titolo II del presente Regolamento Edilizio.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e sulla congruità della classificazione dichiarata.

L'Autorizzazione.

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, di cui all'art.6 del presente Regolamento Edilizio, deve essere presentata una domanda.

La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Per gli interventi di cui all'art.11, punti B1, B2, B3, B4, B6, B8, B9, B10 e B11, dovranno altresì essere allegati alla domanda di autorizzazione i seguenti documenti:

- 1) Relazione riportante le caratteristiche dell'edificio e degli interventi previsti, con descrizione dettagliata ove siano previste opere che comportino l'impiego di materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti;
- 2) Planimetria generale in scala 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento ed evidenziare i manufatti e l'ambiente circostante;
- 3) Progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con particolari in scala maggiore quando necessari, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione; evidenziazione delle eventuali opere che comportino l'impiego di materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti;
- 4) Ampia documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione ed interne a questa;

- 5) Deve essere indicato il nominativo del Direttore dei lavori e quello dell'assuntore dei lavori;
- 6) Dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario e del Direttore dei lavori circa la classificazione delle opere come manutenzione straordinaria ai sensi delle norme del Titolo II del presente Regolamento Edilizio. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità dell'intervento dichiarato, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle previsioni del P.R.G. ed alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere da eseguire o eseguite.

L'Autorizzazione per gli interventi di cui agli artt.12 e 13 del presente Regolamento (manutenzione e/o restauro e risanamento conservativo).

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di manutenzione e/o restauro e risanamento conservativo sono gli stessi specificati dalle norme per la richiesta di concessione di cui al presente articolo; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto, come di seguito specificato.

La Concessione.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (planimetrie e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area d'intervento, o l'estratto, nei casi stabiliti con apposita delibera.
- 2) Estratto autentico della mappa catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, esteso per un raggio di almeno 50m. dal terreno oggetto di intervento.
- 3) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie con quote altimetriche e con le seguenti indicazioni:
 - Stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza. Per una fascia minima di 50m con indicazioni relative al rilievo e alle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, e delle aree scoperte pavimentate e non, delle recinzioni, degli ingressi ed ogni altro particolare dello stato di fatto, anche sulla base di quanto esemplificato nella tav.25 del P.R.G. ;
 - Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste, con quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche

- Con apposite indicazioni verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.
- 4) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati non inferiore alla scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso). Per gli edifici costruiti anteriormente al 1939 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risulti:
- L'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
 - La tipologia edilizia;
 - Le caratteristiche costruttive (il reticolo strutturale portante, la presenza di elementi ad arco, volte, ecc.);
 - I materiali impiegati;
 - Gli eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
 - Lo stato di conservazione.
- Per gli edifici di interesse storico o con parti edificate di interesse storico, sottoposti agli interventi di cui agli artt.12, 13 e 14 (ristrutturazione D1) del presente Regolamento, si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo non inferiore alla scala 1:50, con proiezione delle strutture lignee, dei solai e delle volte, ed a questo si aggiunga la documentazione storica, con relazione illustrativa dell'intervento, necessaria a giustificare le scelte, i criteri adottati e la congruità delle opere e delle nuove destinazioni e funzioni, rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio.
- 5) Documentazione fotografica di dettaglio relativa agli elementi architettonici e costruttivi significativi ed estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali. La documentazione fotografica dovrà essere accompagnata da grafici ridotti in opportuna scala con tutti i riferimenti numerati dei punti di vista delle fotografie presentate.
- 6) Computo degli indici e dei parametri e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 7) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
- Destinazione d'uso dei locali;
 - Quote planimetriche ed altimetriche;
 - Dimensione delle aperture;
 - Ubicazione degli apparecchi igienici;
 - Ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
 - Ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - Gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
 - Ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica. Ed inoltre, disegni e particolari relativi:
 - Alle strade e parcheggi;
 - Alle pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto, con indicazione delle specie (sistemazioni a giardino);
 - Alla tutela e sviluppo del verde di cui al successivo art.60;

- Ai materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.
- 8) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi sia pubblici che privati. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.
 - 9) Disegni, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
 - 10) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, decorazioni, ecc.
 - 11) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo-demolizione, rosso-nuove strutture) le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
 - 12) I disegni saranno presentati normalmente in tre copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29,7 con titolo dell'opera ed il titolo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
 - 13) La relazione sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.
Sempre per le attività produttive vanno specificati:
 - Intensità dei rumori prodotti;
 - Quantità di acqua necessaria e relative fonti di approvvigionamento.
 - 14) La relazione geologica geotecnica di cui al Titolo V delle Norme di attuazione del P.R.G. (questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale).
 - 15) A. La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della legge 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6/2/1978; essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.
B. I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).
Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'ENEL, adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.
Questi elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.

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

Art.17 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art.16 devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevute con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione; se il predetto ufficio riscontra incompletezze nella documentazione prodotta potrà condizionare il proprio parere a specifiche richieste. In tal caso il Sindaco comunicherà le manchevolezze riscontrate assegnando un termine per la regolarizzazione della domanda, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

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

- 1) Il parere della Commissione Edilizia;
- 2) Il parere del funzionario della USL ai fini dell'attuazione del punto G della L.833/1978 e dell'art.48 del D.P.R.303/1956, di conformità alla normativa igienico-sanitaria. Per esprimere il predetto parere, nonché per il rilascio del visto di notifica di cui all'art.48 del D.P.R.303/1956, gli uffici della USL e quelli comunali metteranno in atto opportune forme di coordinamento: tutto questo per correlare il visto di conformità alla normativa igienico sanitaria con quelle di igiene e sicurezza del lavoro. Il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, interessanti impianti o servizi igienico-sanitari. Ai sensi delle disposizioni della legge n.1150 del 17/8/1942 e successive modifiche e integrazioni il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 60 giorni dalla data della presentazione; se l'Ufficio Tecnico Comunale o la Commissione Edilizia riscontrano incompletezze nella documentazione prodotta o richiedano comunque ulteriori documenti necessari per l'esame dell'intervento, il termine di 60 gg., per comunicare le determinazioni del Sindaco, decorre dalla data di presentazione degli elaborati integrativi richiesti; sono fatte salve le norme di cui alla legge n.94/1982 ed all'art.48 legge n.457 del 5/8/1978.
- 3) In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti e autorizzazioni, previsti dalla norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

TITOLO IV ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art.18 - Caratteristiche dell'atto di concessione

Il rilascio della concessione avverrà nei modi e nei termini stabiliti dall'art.12, punto 2, della L.R.30/6/1984 n.41.

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

- 1) Le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla osta e del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- 3) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4) Gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- 5) Gli estremi adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 6) Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 7) La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione decorre dalla data di rilascio.
- 8) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art.3 della L.10/1977;
- 9) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.3 della L.10/1977, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.
- 10) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 11) Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili. In particolare deve essere fatto esplicito riferimento se l'opera oggetto di concessione-autorizzazione è esclusa dalla necessità di certificazione di abitabilità o agibilità di cui all'art.32 del presente Regolamento Edilizio.

Art.19 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Impugnativa

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

Queste determinazioni devono essere comunicate all'interessato nei quindici giorni successivi alla data in cui il Sindaco l'ha messa, e comunque non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento o da quella della presentazione dei documenti integrativi richiesti dal Sindaco durante l'istruttoria.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notifica al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Salvo il progettista ed il proprietario, coloro che volessero prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, dovranno presentare domanda in carta da bollo indirizzata al Comune e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Restano salve le disposizioni della L.94/1982 ove applicabili.

Art.20 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione

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

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione s'intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni, salvo che non siano richiesti documenti integrativi come previsto agli artt.17 e 19 del presente Regolamento Edilizio.

Trascorsi 60 giorni, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L.1/6/1939 n.1089 e dalla L.29/6/1939 n.1497.

Per gli interventi di cui all'art.7, secondo comma, della L.94/1982, ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

Art.21 - Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art.3 della L.21/12/1955 n.1357.

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

Per l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/1967 n.765 e art.13 della L.R.31/12/1984 n.74, le prescrizioni o disposizioni presenti nei vigenti strumenti urbanistici valgono a disposto dell'art.100 delle norme tecniche del P.R.G.

Art.22 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

La concessione è data, ai sensi dell'art.4 della L.27/1/1977 n.10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

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

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

Art.23 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

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

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

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

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art.24 - Varianti al progetto

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

Per variante al progetto si intende la variazione delle opere progettate rispetto alla posizione, alla forma, altezza, volume, nonché alla tipologia, all'uso, alla distribuzione di tutti o di parte dei suoi ambienti, al tipo di coperture, alla "sistemazione" delle aree scoperte di pertinenza con particolare riferimento agli eccessi all'area privata dagli spazi pubblici.

Costituiscono "variante" ad un progetto anche le variazioni estetiche quali la modifica di forma, dimensione, scansione delle aperture sulle fronti e fianchi della costruzione, nonché il cambiamento di particolari costruttivo-decorativi delle costruzioni stesse quali mostre, architravi, lesene, ivi compreso il tipo di intonaco e le tonalità di colore.

Resta stabilito che, con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera. In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, salvo quanto previsto dall'art.15 comma 12 della L.10 del 28/1/1977.

Art.25 - 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 edili, iscritti ai relativi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

In particolare, gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.12 del presente Regolamento in edifici o parti di edifici soggetti a tutela (parificati secondo la L.R. 21/5/1980 n.59 agli immobili dichiarati d'interesse storico o artistico ai sensi della L.1/6/1939 n.1089), e/o individuati al Titolo IV delle norme tecniche e nell'allegato alle norme tecniche del P.R.G. , devono essere progettati e firmati da tecnici architetti. La parte strutturale e/o statica dei progetti di intervento può essere anche di competenza di ingegneri, di geometri e di periti edili nel rispetto delle relative competenze.

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 previsto dalla legge.

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

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. In ogni caso i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non venga certificato nei modi sopra detti l'accettazione dell'incarico per la direzione dei lavori.

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

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

TITOLO V CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

Art.26 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

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

Deve depositare infine presso l'ufficio tecnico del Comune il progetto dell'impianto elettrico (con la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente), a firma di un tecnico abilitato per la progettazione di tali impianti.

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

La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali, entro 15 giorni dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato e con l'osservanza delle norme e disposizioni vigenti.

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

Art.27 - Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7/1/1956 n.64, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di parti di interesse storico, archeologico o artistico, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

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

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

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

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

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

- Del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- Del nome del progettista;
- Del nome del direttore dei lavori;
- Del nome del calcolatore eventuale delle opere in cemento armato o altre eventuali strutture;
- Dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- A) la concessione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- B) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in struttura metallica, cemento armato, normale e precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, nei casi in cui si eseguono opere pubbliche;
- D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L.373/1976, D.P.R. 1052/1977).
- E) Il progetto dell'impianto elettrico di cui all'art.26 del presente Regolamento Edilizio.

Art.28 - Occupazione e/o manomissione di suolo pubblico

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

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

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

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

In particolare dovranno essere assicurate le realizzazioni dei passaggi pedonali occorrenti ad evitare la deviazione dai normali percorsi, garantendo tali passaggi sotto ogni aspetto antinfortunistico; se del caso dovranno essere realizzati anche marciapiedi provvisori.

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

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi; può essere prorogata 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 60 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Art.29 - Visite di controllo e sanzioni

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

- Al momento dell'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- Al momento della copertura dell'edificio;
- All'ultimazione di tutte le opere realizzate.

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

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

Art.30 - Rinvenimento di opere e/o oggetti di interesse archeologico, storico-artistico; rimozione opere d'arte, stemmi, lapidi o simili

Oltre alle prescrizioni dell'art.43 e seguenti della L.1/6/1939 n.1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico artistico, ecc.), il titolare della concessione, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificheranno nel corso dei lavori.

Il Sindaco impartirà le disposizioni atte a tutelare le cose rinvenute in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Il titolare della concessione e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'osservanza di tutte le disposizioni impartite dal Sindaco.

La rimozione temporanea o definitiva di opere d'arte, stemmi, lapidi, oggetti d'arte, ecc. dovrà essere denunciata al Sindaco che potrà vietarla, intimare la conservazione in luogo da destinarsi e autorizzare una collocazione diversa delle stesse.

Art.31 - Collaudi

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

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

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.

Art.32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

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

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

- Svuotamento interno, totale o parziale, con la modifica al numero dei solai o accrescimento dei piani;
- Realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetto;
- Variazione di destinazione d'uso.

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

Per gli interventi di cui all'art.7 lettera a) e d), ai sensi dell'art.220 del T.U. della legge sanitaria, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire, in senso negativo, sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente, o nella parte di esso interessata all'intervento.

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

Ai fini dell'agibilità deve comunque essere verificato se sia necessario il parere della U.S.L. (punto G dell'art.20 della L.833/1978 e dell'art.48 del D.P.R. 3030/1956) di conformità alla normativa igienico sanitaria.

Art.33 - 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 indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- Generalità e firma del titolare della concessione;
- Estremi della concessione suddetta;
- Ricevuta e copia della documentazione relativa alla pratica di accampionamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'immobile oggetto di trasformazione o di nuova costruzione.

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

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve avvenire entro 60 giorni dalla presentazione della domanda corredata dal nulla osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture in conglomerato cementizio normale o precompresso e per le strutture metalliche, nonché per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità è sottoposto alle seguenti condizioni:

- a) Per gli impianti elettrici posti in immobili pubblici o di uso pubblico e in quelli a destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale o alberghiera: il rilascio del certificato è condizionato alla presentazione di attestato di corrispondenza dell'impianto eseguito alle norme vigenti, rilasciato dall'U.S.L.; l'attestato deve essere rilasciato sulla base di un certificato di collaudo redatto da un tecnico a ciò abilitato;
- b) Per gli impianti elettrici posti in immobili con destinazione diversa da quella prevista dal precedente punto a): il rilascio del certificato è condizionato alla presentazione di un certificato di collaudo redatto da un tecnico a ciò abilitato, che certifichi la rispondenza dell'impianto eseguito alle norme vigenti.

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

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato. Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge n.47/1985.

PARTE IV NORME TECNOLOGICHE

Titolo I REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art.34 - Requisiti degli edifici a destinazione alberghiera e commerciale

A) Requisiti o standards minimi delle attrezzature ricettive da osservare -:negli interventi di cui agli art.11, 12, 14, e 15 del presente Regolamento, negli interventi di cui all'art.26 della L.47/85; nelle sopraelevazioni e/o ampliamenti; nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove costruzioni.

Dal volume (VT) delle attrezzature ricettive – calcolato a norma del presente regolamento – agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni di cui al presente articolo, sono detratti i volumi tecnici e quelli destinati alle autorimesse.

1. Il rapporto tra i posti letto ospiti ed il volume (VT) dell'attrezzatura ricettiva dovrà rispettare i seguenti valori:

- Alberghi (cat.1 e 2 stelle) :1/80;
- Alberghi (cat.3 stelle) :1/90;
- Alberghi (cat.4 e 5 stelle) :1/100;

Il suddetto rapporto non si applica per le strutture ricettive esistenti e già autorizzate alla data di entrata in vigore della L.R.21 dicembre 1994 n.102 che intendono avvalersi di quanto disposto dalla stessa legge.

2. Superficie utile minima per il locale destinato a cucina in rapporto al numero delle camere:

- Mq.20 per ogni albergo con un massimo di 20 camere;
- Mq.20 più 0,5mq. per camera (oltre la ventesima) per ogni albergo con un massimo di 40 camere.
- Mq.30 più 0,2mq. per camera – fino ad un massimo di 100mq. – (oltre la quarantesima) per ogni albergo con un numero di camere maggiore di 40.

3. Superficie utile minima per i locali comuni – con esclusione di spazi per attività congressuali e/o polivalenti e per accessori (dispense, magazzini, depositi, celle frigorifere, bagni e WC, ecc.) ingressi, (hall), disimpegno, office, ecc.. – in rapporto al numero delle camere:

a. Sala da pranzo;

- a. 1) alberghi (cat.1 e 2 stelle) : mq.2,40 per ogni camera da destinare a sala da pranzo;
- a. 2) alberghi (3 stelle) : mq.3 per ogni camera da destinare a sala da pranzo;
- a. 3) alberghi (cat.4 e 5 stelle) : mq.3,60 per ogni camera da destinare a sala da pranzo;

b. Soggiorno, sala TV e attività di bar-colazioni;

- b. 1) alberghi (cat.1 stella) $C = mq.1,5$ per ogni camera da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni, (tali attività possono essere previste anche in un unico spazio) con superficie minima di mq.30;
- b. 2) alberghi (cat.2 stelle) : $C = mq2,1$ per ogni camera da destinare a soggiorno, sala TV e ad attività di bar-colazioni (tali attività possono essere previste anche in un unico spazio) con superficie minima di mq40;

- b. 3) alberghi (cat.3 stelle) :
 - b.3.1) attività di bar-colazioni: $C = 0,9mq$ per ogni camera, con un minimo di mq14;
 - b.3.2) sala TV: $C = 0,9mq$ per ogni camera, con un minimo di mq14;
 - b.3.3) soggiorno: $C = mq\ 1,2$ per ogni camera, con un minimo di mq16;
- b. 4) alberghi (cat.4 stelle):
 - b.4.1) attività di bar-colazioni: $C = mq1,2$ per ogni camera, con un minimo di mq14;
 - b.4.2) sala TV: $C = mq1,2$ per ogni camera, con un minimo di mq14;
 - b.4.3) soggiorno: $C = mq1,8$ per ogni camera, con un minimo di mq20;
- b. 5) alberghi (cat.5 stelle):
 - b.5.1) attività di bar-colazioni: $C = 1,5$ per ogni camera, con un minimo di mq14;
 - b.5.2) sala TV: $C = 1,5$ per ogni camera, con un minimo di mq14;
 - b.5.3) soggiorno: $C = 2,4$ per ogni camera, con un minimo di mq24.

La dotazione della superficie utile minima "S'min" per i locali comuni – distinta come al precedente punto b.3. – in rapporto al numero delle camere è calcolata come segue:

- a) per le attrezzature ricettive con numero di camere minore o uguale a 10:
 - cat.1 stella: mq30 (S'min);
 - cat.2 stelle: mq40 (S'min);
 - cat.3 stelle: mq44 (S'min);
 - cat.4 stelle: mq48 (S'min);
 - cat.5 stelle: mq52 (S'min);
- b) per le attrezzature ricettive con un numero di camere minore o uguale a 40:

$$S'min = S'min + (N'c - 10) \cdot C$$
 (S'min = superficie minima di cui al precedente punto b).
 (N'c = numero camere fino alla quarantesima)
 (C = aliquote relative alle attività di bar-colazioni, sala TV, soggiorno).
- c) Per le attrezzature ricettive con un numero di camere superiore a 40:

$$S'min = S'min + (N'c - 10) \cdot C + (N'c - 40) \cdot C/3$$
 (N'c = numero delle camere).
- d) Le altezze minime devono essere: al piano terreno ml3,00, ai piani elevati ml2,80, ai piani mansardati ml2,30, media ml2,80.

Nelle attrezzature ricettive esistenti, ai fini della determinazione della categoria di appartenenza, ferma restando l'osservanza delle vigenti disposizioni regionali e nazionali, la dotazione degli spazi comuni di cui ai precedenti commi, può essere integrata da una quota pari al 5% della superficie delle terrazze o solarium collettivi posti in corrispondenza del solaio di copertura dell'edificio. Parimenti, la distinzione delle superfici prescritta per i locali comuni destinati a: bar-colazioni, sala TV e soggiorno, può non essere osservata, purché sia rispettata la superficie complessiva prescritta per tali locali e per la sala da pranzo, dai precedenti commi. Negli interventi ammessi dal P.R.G. per le attrezzature ricettive esistenti – con esclusione della demolizione e ricostruzione e delle nuove costruzioni – devono essere osservati i rapporti di cui al precedente punto 1 e le dotazioni di cui al precedente punto 2, con le eventuali eccezioni previste al precedente comma e al successivo punto 4.

4. Locali per il personale di servizio:

Ogni azienda alberghiera – fatte salve le norme d'igiene sul lavoro – deve essere dotata di uno spazio unitario, costituito da spogliatoi e servizi igienici, da destinare a servizio esclusivo del personale dipendente; inoltre, nei casi di ristrutturazione D3

dell'intero immobile, demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione, ogni azienda alberghiera dovrà essere dotata di uno spazio unitario da adibire a camere ad uso esclusivo del personale, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- Attrezzature ricettive (cat.1 e 2 stelle) : mq1,2 per ogni camera;
- Attrezzature ricettive (cat.3 stelle) : mq1,5 per ogni camera;
- Attrezzature ricettive (cat.4 e 5 stelle) . mq1,8 per ogni camera.

Le attrezzature ricettive alberghiere tipo meubl  possono derogare dalla dotazione prevista ai punti 2 e 3.a.

Nei progetti d'intervento deve essere chiaramente dimostrata, con elaborazioni analitiche e grafiche, l'osservanza dei requisiti minimi di cui al presente articolo e delle caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali previste dalle vigenti disposizioni regionali e nazionali non in contrasto con le presenti disposizioni.

B) Requisiti degli edifici o parti di edifici a destinazione commerciale.

I nuovi negozi potranno essere costruiti su più piani, interrati esclusi, a condizione che l'altezza netta di ogni piano non sia inferiore a m 3 e la superficie utile di vendita non sia inferiore a mq 40.

I nuovi negozi dovranno essere dotati di servizi igienici il cui accesso dovrà avvenire attraverso un locale anti-toilette, nel rispetto delle vigenti normative sanitarie e del presente Regolamento.

Potranno essere realizzati soppalchi che determinano un'altezza inferiore a m3 a condizione che vengano osservate le prescrizioni vigenti per l'illuminazione, la ventilazione, il dimensionamento di tali locali e quelle previste dal presente Regolamento.

Per i negozi esistenti l'altezza del vano superiore da soppalcare potrà essere ridotta a m.2,00.

I negozi esistenti possono ampliare la superficie di vendita di 1/3 rispetto a quella esistente, usufruendo dei locali interrati con altezza non inferiore a m.2,30 a condizione che vengano osservate tutte le normative igienico-sanitarie in materia. Non è ammesso tuttavia l'uso contemporaneo del soppalco e del locale interrato come superficie utile di vendita.

Art.35 - Salubrità del terreno

É 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 s'intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere, preventivamente, alla realizzazione di adeguati drenaggi ed, in ogni caso, si devono impiegare – per i muri di fondazione – materiali idrofughi e si devono proteggere i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiale impermeabile e con opportune intercapedini.

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato e non siano previste particolari soluzioni, deve essere isolato dal suolo per mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm 40, le cui canalizzazioni saranno protette negli sbocchi all'esterno con opportune griglie.

Quando il piano di campagna risulta inferiore a quello di eventuali corsi d'acqua, l'edificabilità sarà determinata in accordo con le autorità comunali in relazione al sistema di smaltimento dei rifiuti e delle acque nonché alla salubrità degli ambienti i quali, se abitabili devono risultare idonei a tutti gli effetti.

Art.36 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

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

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 areato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 40 cm.

Le falde dei tetti in relazione al materiale impiegato dovranno avere una pendenza non superiore al 33% e la copertura piana una pendenza minima del 2% con al di sopra dello strato impermeabilizzante un pavimento di protezione.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezioni 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 adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Art.37 - Requisiti di carattere termico

Le nuove costruzioni, classificate dall'art.3 del D.P.R.1052/1977, devono essere conformi alle prescrizioni della L.30/4/1976 n.373 e relativo regolamento di attuazione (D.P.G.R.1/4/1982 n.146).

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

Art.38 - Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati i 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 dalla grandine, non superino i lavori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse e ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

Art.39 - Requisiti di illuminotecnica

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

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

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

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

La superficie finestrata nei locali seminterrati non potrà avere dimensioni inferiori a 1/10 della superficie del pavimento dei locali illuminati; fanno eccezione i locali adibiti ad impianti speciali.

Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova di sotto di m 0,60 misurati a partire dalla quota del pavimento.

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 architettoniche, tipologiche e storiche del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento; fanno eccezione le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi quando le schermature contrastino con l'impostazione tipologica originaria, storica ed estetica dell'edificio esistente.

Art.40 - Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento dei locali

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

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

Possono fruire di areazione artificiale i locali già individuati all'art.39 ai punti 1,2,3,4,5,6,7.

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

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m, salvo che non siano in edifici esistenti di interesse storico-architettonico. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2 m.

L'altezza media può essere ridotta:

- A 2,40 m nei gabinetti, negli antigabinetto e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- A ml 2,50 nei magazzini, rimesse private, depositi.

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

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 m; almeno la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto 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 del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

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

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5/7//1975.

Art.41 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici devono rispondere permanentemente alla loro funzionalità.

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

I parapetti dei balconi, delle scale, delle finestre e dei soppalchi, non devono avere altezza inferiore a m 0,90.

Qualsiasi tipo di scala dovrà essere dimensionato rispetto all'utenza ed alla superficie utilizzata (cfr. art.51), non potrà comunque avere una larghezza inferiore a ml 1,00.

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

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

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, dall'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

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

Gli accessori, i montacarichi, con i relativi vani corsa, gli impianti elettrici, termici e le autorimesse, depositi di materiali infiammabili, sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo proposti, così come sono soggetti alle stesse norme gli edifici speciali quali: ospedali, case di cura, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, sale per convegni e spettacoli, industrie ed impianti sportivi.

Art.42 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento e alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

TITOLO II REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art.43 - Rifornimento idrico

1) Usi civili

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni alloggio e/o per ogni "punto" di servizio negli edifici a destinazione non residenziale.

Oltre che dall'acquedotto comunale (fatte salve le prescrizioni di cui alle norme tecniche del PRG), l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'amministrazione competente.

Il Sindaco (fatte salve le prescrizioni di cui alle norme tecniche del PRG), in conformità dell'art.97 di dette norme, rilascia l'autorizzazione per l'apertura del pozzo, previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito – fra gli altri – il parere della USL competente per territorio e dell'ufficio tecnico comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge ed a quanto previsto nel predetto art.97.

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

2) Usi industriali

Agli insediamenti industriali l'amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo d'acqua.

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'amministrazione provinciale cui è demandato – dalla L.319/1976 – il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo d'acqua, di falda (fatte salve le prescrizioni delle norme tecniche del PRG), l'apertura del pozzo è soggetta all'autorizzazione e alla denuncia di cui all'art.97 delle norme tecniche del PRG.

Non possono essere autorizzate aperture (o perforazioni) di pozzi nelle aree comprese all'interno del perimetro per la protezione e la tutela igienica delle sorgenti termali di cui all'art.87 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art.44 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento delle attività alberghiere, turistiche, sportive, ricreative, scolastiche, sanitarie, per la prestazione di servizi, nonché delle attività produttive ed a quelle relative ad imprese agricole, secondo quanto specificato dall'art.2135 del codice civile e della L.8/10/1976 n.690.

1) Smaltimento nelle zone servite da fognature.

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

Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

Le acque nere, quindi tutti gli scarichi delle acque nere, devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

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

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

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

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognature.

In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco nel rispetto delle condizioni che seguono.

Per gli insediamenti superiori a 50 vani o a 5.000 mq, gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio o agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nella autorizzazione.

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

Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiori a 2 unità familiari (8 persone), sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella A della legge n.319. L'effluente liquido relativo può essere disperso per subirrigazione.

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

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 m da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato a acque potabili, e possibilmente a valle dello stesso.

Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

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

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

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

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

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

Nelle zone senza fognatura le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi, o corsi d'acqua, così da evitare impaludamenti e danni anche alle proprietà circostanti.

Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Lo smaltimento delle acque di scarico degli edifici e/o manufatti compresi nelle "aree di protezione e di tutela igienica delle sorgenti termali" sono, altresì, disciplinate dalle prescrizioni di cui all'art.87 delle norme tecniche del P.R.G.

Art.45 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni, secondo quanto stabilito dalla legge n.690 dell'8/10/1976.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme stabilite agli artt.12 e 13 della L.319 del 10/5/1976 ed agli artt.15 e 16 della L.650/1979.

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

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

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

Art.46 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

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

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

I condotti dei pluviali di discesa dovranno essere di sezione calcolata in rapporto non inferiore a un centimetro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di copertura.

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

È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per le acque bianche ed acque luride.

Art.47 - Impianti igienici

Ogni camera d'albergo e ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizio igienico (W.C. , lavabo, vasca o doccia, bidet).

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

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

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

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

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

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

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

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

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri 6/8, salvo l'adozione del lavaggio sul velo di acqua continuo 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 del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una condotta di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di areazione sfociante in alto sul tetto.

I gabinetti pubblici – anche del tipo “autopulente” – saranno installati in appositi locali e/o manufatti, da costruire, se non esistenti, con forme architettoniche compatibili con i caratteri della città termale e con modi e materiali locali.

Art.48 - Impianti di areazione

Nei casi di adozione di impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari tenendo conto sia delle varie categorie dei locali, 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 di abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali e dell'USL.

Art.49 - Impianti di smaltimento delle acque luride

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con 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 allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

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

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione 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 d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima calera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separate per acque piovane ed acque luride.

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

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

Nelle "aree di protezione e di tutela igienica delle sorgenti termali" gli impianti di smaltimento dovranno osservare le prescrizioni di cui all'art.87 delle norme tecniche del P.R.G.

Art.50 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

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

Corrisponde ad 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 o trattorie;
- Un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- Cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- Cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- Essere a tre o più camere, per la chiarificazione delle acque nere e di altre acque reflue;
- Avere una capacità utile complessiva minima di mc.0,50 per abitante equivalente;
- Presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m.1,50;
- Avere i depositi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm40 al di sotto del livello del liquido;
- Avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm.20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di basamento e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm.15.

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

Art.51 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

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

- 1) I vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici;
- 2) La struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m.1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di S.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- 4) Le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm se in cemento armato;
- 5) Scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) Ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m.14;
- 7) Gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- 8) In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

In caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere risolte tecnicamente o siano compatibili con i valori storico-architettonici dell'edificato o di parte degli edifici.

Le scale antincendio a servizio degli edifici esistenti potranno essere realizzate ad una distanza dagli edifici adiacenti non inferiore a 3 m.t. e comunque a distanza dal confine non inferiore a 1,5 m.t. (del C.C. 103/98).

Le condizioni sopra riportate non sostituiscono le disposizioni di legge in materia e l'eventuale necessaria autorizzazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art.52 - Centrali termiche

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

1) Centrali termiche a combustibile liquido

- a) Locali destinati a contenere focolai. In tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, detti locali devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 kcal/h o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore. La superficie minima ammessa per il locale è di mq 6. Inoltre, in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine, ecc. (definiti ai sensi della legge 25/7/1956 n.860), devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12/1970 n.1391. Può essere destinato a contenere focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parte del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m.2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm e per l'altezza degli stessi 20 cm le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.
- b) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'area. I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni; in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.
- c) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt.6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2) Centrali termiche a gas di rete.

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

- a) Ubicazione ed areazione: gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili e spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavei. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio

di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie della pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

- b) Accessi: il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno.
- c) Dimensioni del locale: l'altezza minima del locale non può essere inferiore a m.2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m.1. La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm 130.

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

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

PARTE V
NORME PROGETTUALI

TITOLO I
ARREDO URBANO – DECORO DEGLI EDIFICI – VERDE

Art. 53 - Estetica degli edifici

Le parti delle case e degli edifici in genere prospettanti su vie e spazi pubblici o comunque da questi visibili devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di finitura e per le tinteggiature.

Le stesse norme si intendono vevoli per i muri ciechi nelle suddette condizioni di visibilità da vie e spazi pubblici.

Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte del Sindaco.

É vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada fatta eccezione dei pluviali.

É altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno cm 3, nella quale possa circolare l'aria.

In caso di esigenze di adeguamento a norme di igiene e sicurezza, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare caso per caso l'ammissibilità di canne fumarie esterne negli edifici esistenti, purché integrate e compatibili con l'estetica dei prospetti.

A tale scopo dovrà essere redatto un progetto tecnico delle canne fumarie dimensionando le stesse in relazione alla globalità delle utenze attuali e future prevedibili.

Il progetto dovrà essere completo di tavole con particolari costruttivi con indicazione di materiali e delle tecniche impiegate adeguate alle caratteristiche dell'edificio interessato.

I condotti di collegamento caldaia-canna dovranno essere incassati o installati all'interno dell'edificio a meno di documentata impossibilità tecnica. (Del c.c. 89/96).

Le fontane pubbliche esistenti, di carattere storico e ornamentale, saranno conservate. A tal fine sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le fontane pubbliche e le vasche ornamentali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. agli Artt.67 e 78 – punto 4 – saranno realizzate con modi e materiali locali.

Art. 54 - Intonaco e coloritura delle pareti

Tutti i muri di fabbrica, quando siano visibili, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà ed incuria, il Sindaco ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore storico e/o architettonico e situati in località di valore ambientale.

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di rifinitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.

Sarà inoltre facoltà di prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per la copertura, quando ciò non sia già previsto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sia giustificato da motivi di carattere ambientale.

Art. 55 - Decorazioni ed elementi architettonici o di arredo sporgenti sul suolo pubblico o protesi verso l'esterno

Le decorazioni degli edifici di qualunque genere non potranno sporgere sull'area pubblica e/o stradale più di cm 20 e ad altezza non inferiore a m.3,50 dal suolo. Le disposizioni si estendono anche alle case che hanno fronteggianti aree di proprietà privata aperta al pubblico.

Lungo le strade ed aree pubbliche prive di marciapiedi non saranno ammessi i balconi e pensiline se non ad altezza superiore a m.4,50 e con sporgenza massima di m.1,20.

Lungo le strade fornite di marciapiede, balconi e pensiline saranno ammessi soltanto ad altezza superiore a m.3,50 con sporgenza massima di m.1,20.

Nelle vie larghe meno di m.10, la sporgenza di balconi e pensiline non potrà essere superiore a 1/10 della larghezza della strada.

Il Sindaco può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune nei singoli casi, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

Di regola, le tende aggettanti al piano terreno sono vietate nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiede l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno cm 50 alla larghezza del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m.2,20, salvo casi speciali, in cui una minore distanza non nuoccia al libero transito.

Sono fatte salve le norme di cui all'art.67 lett. c delle Norme Tecniche del P.R.G.

Art. 56 - Corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento dai confini

I distacchi minimi dei fabbricati dai confini consentiti dal presente regolamento potranno essere occupati con elementi aggettanti (balconi, pensiline), per una profondità non superiore ad 1,20 ml e per una estensione non eccedente il terzo del fronte dell'edificio interessato dai corpi aggettanti.

Tali elementi aggettanti non potranno essere collegati fra loro da piano a piano perché in questo caso la loro massima sporgenza acquisterebbe, agli effetti delle distanze dai confini, il valore di fronte del fabbricato.

Art. 57 - Serramenti e finestre

Tutte le aperture di porte e di negozi verso strade devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita autorizzazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada.

Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Per gli inferriati e bocche di lupo su suolo pubblico, la cui concessione sarà peraltro eccezionale, il Sindaco impartirà di volta in volta disposizioni e caratteri esecutivi in relazione alle esigenze dei pubblici servizi e della percorribilità pubblica.

Art. 58 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente.

La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora edificate e per qualunque ragione non fabbricabili.

I cortili chiusi sui quattro lati saranno rifiniti con pavimentazione di carattere permanente.

I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie o piazze sistemate o in via di sistemazione devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e con zoccolo in pietra naturale locale e comunque devono rispettare le prescrizioni di cui alle norme tecniche del P.R.G.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili delle vie pubbliche o soggette al pubblico transito.

Le soglie degli accessi carrai dovranno essere sistemate in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

Art. 59 - Apposizione di lapidi o stemmi, insegne e cartelli

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili salvo autorizzazione del Sindaco.

L'apposizione di insegne, anche luminose, vetrinette e cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le vetrinette dovranno di regola rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico, e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione di norma è vietata quando trattasi di edifici di rilevanza storica ed artistica o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie all'insieme ambientale.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non contrastino con l'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le vetrinette, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite e in buono stato o quando, a seguito di reclamo degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità o per contrasto con le sopraddette disposizioni.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne e simili dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, formato 18x24 in duplice copia, dell'edificio interessato, con viste generali e particolari oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20 o 1:25.

È vietato, senza autorizzazione del Sindaco, collocare cartelli e oggetti di qualsiasi genere nel territorio comunale ed in particolare fuori dei negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del disegno e fotografia in duplice copia.

È vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze monumentali e particolarmente su muri e su decorazioni architettoniche di chiese e edifici di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno anche in proprietà private visibili dalle strade pubbliche, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco quando non sia vietato dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico. L'autorizzazione comunque sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione di disegni o fotografie dell'ambiente, in duplice copia, che l'ambiente stesso non resti in alcun modo turbato.

In caso di richiesta di occupazione di suolo pubblico quale ad esempio: spazi e piazze pubbliche, parcheggi pubblici, aree a verde pubblico, ecc., per l'inserimento di insegne, cartelloni o altri elementi di pubblicità in genere sia per le attività private che per i pubblici servizi, la Giunta Comunale, previo parere degli organi tecnici preposti, potrà consentire la collocazione di tali oggetti solamente nei casi di necessità comprovata da idonee

motivazioni di impossibilità di inserimento nelle aree degli immobili nei quali vengono espletate le attività per le quali sono predisposte dette insegne e solamente nei casi in cui l'inserimento di tali elementi non rechi danno o pregiudizio al luogo ed al suo contesto.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e paesaggistiche l'autorizzazione è subordinata al parere della Commissione Edilizia.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

Al Sindaco è riservata la facoltà di autorizzare previo avviso agli interessati, sui fronti dei fabbricati e delle costruzioni anche private prospettanti le vie pubbliche:

- a) Le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) Le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- c) Le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento;
- d) Le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e le lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

Art. 60 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone alberghiere, a quelle pubbliche e/o di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde. In tutti i progetti oggetto di "concessione" gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) della base del tronco.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie di cui all'elenco che segue o secondo quelle esistenti all'interno del lotto o nella zona di intervento.

In tutti i progetti oggetto di concessione sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

La scelta per la messa a dimora di nuove essenze potrà attuarsi con quelle più ricorrenti sul territorio comunale o, comunque, con quelle descritte nel presente articolo.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà interventi di manutenzione, per la eliminazione delle piante malate e la nuova piantumazione.

Elenco di essenze arboree autoctone consigliate per la sistemazione di parchi e giardini pubblici e privati

Acer campestre (L.) - Testucchio
Cornus mas (L.) - Corniolo, crognolo
Cornus sanguinea (L.) - Sanguinello
Crataegus monogyna (Jacr.) - Biancospino
Crataegus oxyacantha (L.) - Biancospino
Fraxinus ornus (L.) - Orniello
Cupressus sempervires (L.) - Cipresso (toscano)
Juniperus communis (L.) - Ginepro
Laburnum anagyroides (Medicus) - Maggio ciondolo
Ulmus campestris (L.) - Olmo
Spartium junceum (L.) - Ginestra
Salix alba (L.) - Salcio bianco, vetrice bianco
Populus alba (L.) - Gattice, pioppo bianco
Populus nigra (L.) - Pioppo nero
Cercis siliquastrum (L.) - Albero di Giuda
Ficus carica (L.) - Fico
Morus alba (L.) - Gelso bianco
Olea europea (L.) - Olivo
Quercus ilex (L.) - Leccio
Pinus pinea (L.) - Pino domestico, pino da pinoli
Quercus pubescens (Willd) - Roverella
Laurus nobilis (L.) - Alloro
Viburnum lantana (L.) - Viburno
Quercus cerris (L.) - Cerro
Sambucus nigra (L.) - Sambuco
Sorbus domestica (L.) - Sorbo, sorbo domestico
Sorbus aucuparia (L.) - Sorbo rosso, sorbo azzeruolo, sorbo selvatico
Tilia platyphyllos (Scop.) - Tiglio nostrale
Buxus sempervires (L.) - Bosso
Ilex aquifolium (L.) - Agrifoglio
Rosa canina (L.) - Rosa selvatica
Tamarix gallica (L.) - Tamarice
Mespilus germanica (L.) - Nespolo
Prunus avium (L.) - Ciliegio
Castanea sativa (L.) - Castagno
Corylus avellana (L.) - Nocciolo
Junglas regia
Ostrya carpinifolia (Scop.) - Carpino nero
Rosmarinus officinalis (L.) - Rosmarino
Lavandula spiga (Cav.) - Lavanda
Celtis australis (L.) - Bagolaro
Liriodendron tulipifera (L.) - Tulipano
Magnolia grandiflora (L.) - Magnolia
Robinia pseudoacacia (L.) - Robinia, acacia
Hedera helix (L.) - Edera
Pyracantha coccinea (Roem.) - Agazzina
Juniperus communis (L.) - Ginepro

Ligustrum var. - Ligustro
Ginkgo biloba (L.) - var. pyramidalis - Ginkgo var. piramidale
Quercus robur (L.) - var. pyramidalis - Farnia
Ligustrum var. alberetto - Ligustro ad alberello

Prato polifita selvaggio (rustico)
(miscuglio in ragione di gr. 30/mq) :

Poa pratensis (L.)	25%	Erba fienarola
Festuca ovina (L.)	25%	Erba setaiola
Cynodom dactylon (Pers.)	30%	Gramigna
Medicago lupulina (L.)	5%	Lupulina
Achillea millefolium (L.)	5%	Millefoglio, achillea
Lotus corniculatus (L.)	5%	Ginestrino
Trifolium repens (L.)	5%	Trifoglio bianco

TITOLO II BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.61 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedite

Per i luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, elencati dalla legge 30/3/1971 n.118 e dal D.P.R. 24/4/1978 N.384, occorre osservare ed applicare le disposizioni della legge n.13 del 9/1/1989 e quelle del D.M. n.236 del 14/6/1989 emanato in esecuzione di quanto disposto dall'art.1, secondo comma, della predetta legge.

Nota: Si rinvia alla L.R. 9/9/1991 n.47 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

PARTE VI
PARAMETRI EDILIZI - DEFINIZIONI

TITOLO I
PARAMETRI EDILIZI

Art.62 - Volume - Volumi tecnici

Volume

Per volume di un fabbricato si intende il volume di esso misurato vuoto per pieno e risultante dalla sommatoria del prodotto delle superfici misurate al perimetro esterno delle murature dei singoli piani fuori terra, seminterrati ed interrati, per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'intradosso della struttura portante il manto di copertura, presa in corrispondenza della linea data dall'intersezione tra il detto intradosso e la superficie esterna di ciascuna facciata (seguendo il disegno geometrico così determinato).

Nel caso in cui il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani (fuori terra, seminterrati e/o interrati) e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come al precedente comma e somma dei singoli corpi di fabbrica.

Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce).

I porticati, le gallerie e i pilotis destinati ad uso pubblico (per convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) restano esclusi dal calcolo del volume.

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 metri 2,40.

I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale. I balconi o terrazzi aperti su un solo lato non sono computati come volume. Parimenti sono esclusi dal calcolo del volume i balconi o terrazzi aperti su due o tre lati.

Quest'ultime strutture architettoniche, nelle ristrutturazioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove costruzioni – ai fini del rispetto delle prescrizioni relative ai caratteri tipo-morfologici degli edifici, di cui al Titolo IV delle norme tecniche del P.R.G. – sono preferibilmente da escludere.

Non sono computabili come volume urbanistico i vani strettamente necessari per l'alloggiamento di ascensori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche nei fabbricati esistenti privati e aperti al pubblico, nel caso di documentata impossibilità di collocare gli stessi all'interno del fabbricato ed a condizione che siano integralmente rispettate le disposizioni della L.13/89.

Nei casi di cui sopra le distanze minime dai confini previste dal P.R.G. comunale possono essere derogabili previo accordo tra i proprietari confinanti.

Volumi tecnici

Nel computo del volume, i volumi tecnici sono esclusi fino alla misura massima del 2% del volume totale e con un limite massimo di mc 200 per ogni edificio anche se composto da più unità immobiliari.

Sono considerati volumi tecnici:

- gli extracorsa degli ascensori;
- i locali relativi alle centrali termiche e/o di refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
- i depositi d'acqua;
- le piscine e relativi accessori, quali locali per impianti di depurazione e vasche di "compenso";
- le cabine elettriche.

Art.63 - Superficie coperta

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 compresi i pilotis, i porticati, le gallerie e le logge coperte.

Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,20 non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare, fino ad un massimo di 1/8 della superficie coperta.

Le superfici delle costruzioni sotterranee o seminterrate potranno eccedere di un massimo del 30% le superfici coperte del piano tipo degli edifici fuori terra a cui afferiscono, salvo diverse disposizioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G. e/o dei Piani urbanistici attuativi.

La superficie delle costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio delle unità immobiliari da destinare a garages e autorimesse, può eccedere la superficie fuori terra anche del 40%, salvo diverse disposizioni previste dalle norme tecniche del P.R.G. e/o dei Piani urbanistici attuativi.

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

Art.64 - Superficie utile

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, cavedi, scale, ecc.), sguinci, vani porte.

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (questi ultimi qualora non superino il 30% della superficie coperta), le terrazze, i balconi, i locali per impianti tecnici (centrali termiche e per autoclavi, cabine elettriche, ecc.).

Art.65 - Altezza massima degli edifici

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato è data dal valore maggiore delle differenze di quota, misurata lungo la verticale, tra gli elementi indicati ai successivi punti a), b) e c) ed il terreno allo stato naturale:

- a) l'intersezione tra l'intradosso del piano del soffitto dell'ultimo piano abitabile o non abitabile e il piano della facciata (se il soffitto è inclinato, si sostituisce ad esso un piano orizzontale a quota media);
- b) l'intersezione del piano dato dall'extradosso del solaio di copertura piana e il piano della facciata (nel caso di copertura a terrazza praticabile l'altezza del parapetto di protezione non può superare quella data dalle norme di sicurezza);
- c) il punto medio dell'intersezione tra la superficie della falda di copertura e quella di facciata, per pendenze di falda inferiori al 33%; il punto più alto della medesima intersezione per pendenze di falda superiori al 33%.

L'altezza delle fronti si calcola ai fini dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati e del calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

L'altezza massima dell'edificio è data dalla maggiore altezza tra quelle dei diversi fronti.

Possono superare l'altezza massima dell'edificio, fissata dalle norme di attuazione del P.R.G., solo i cosiddetti volumi tecnici (cfr. art.62).

Art.66 - 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, degli elementi decorativi, dei balconi con sporgenza massima di ml 1,20) e l'edificio prospiciente.

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

- a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti e ml 6 tra pareti non finestrate. L'obbligo del rispetto delle distanze opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte. Quando le costruzioni, pur trovandosi da parti opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante, la distanza minima tra esse è sempre di ml 6;
- b) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate dalle presenti norme o dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente articolo o alle disposizioni del D.M.1444/1968 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi previsti dalle presenti norme in osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia;
- e) non sono considerate come pareti finestrate quelle che comprendono aperture non necessarie a soddisfare il rapporto di illuminazione di vani abitabili o relative a vani accessori delle abitazioni (vani scale, bagni, W.C., prese d'aria e di luce).

Art.67 - 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) ed il ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi variabili, sia veicolari che pedonali, vi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La sede stradale va considerata nella consistenza indicata nelle tavole del P.R.G. con le precisazioni di cui al 2° comma dell'art.78 delle norme tecniche del P.R.G. o dai suoi strumenti attuativi.

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza stradale, tale larghezza dovrà essere misurata all'inizio e al termine del fronte verso la strada del lotto di pertinenza all'edificio in questione, ortogonalmente al fronte stesso: nella misura saranno comprese le larghezze degli eventuali marciapiedi e comunque degli spazi di uso pubblico.

Art.68 - Distanza minima dai confini e dai limiti di zona

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti: delle coperture, degli elementi decorativi, dei balconi) ed il confine prospiciente o il limite di zona di P.R.G..

PARTE VII
STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Art.69 - Interventi soggetti a lottizzazione

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone individuate dallo strumento urbanistico vigente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione) e, qualora ciò sia richiesto, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale e/o alberghiera nel rispetto delle indicazioni dell'art.6 delle norme tecniche del P.R.G..

È facoltà dell'Amministrazione di richiedere la lottizzazione o Piano attuativo di iniziativa privata per gli interventi di particolari dimensioni o per determinate caratteristiche urbanistiche e/o ambientali rilevate, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in ambiti del territorio comunale. In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di intervento preliminare rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, i caratteri tipo-morfologici, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

Art.70 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Il Sindaco ha facoltà di inviare i proprietari delle aree fabbricabili, edificate e non edificate, esistenti nelle singole zone e/o nelle aree indicate dal P.R.G. come ambiti da attuare con Piano attuativo, 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 del Piano attuativo, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765.

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

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di 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 alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.

Art.71 - Domanda di lottizzazione o di piano programma

A corredo della domanda di lottizzazione o di un piano programma dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) documenti attestanti la proprietà;
- c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare o ad attuare un piano programma, con certificato catastale;
- d) progetto planivolumetrico consistente in:
 - una planimetria dell'area di intervento e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a ml 2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento,
 - la delimitazione dell'area da lottizzare o di piano programma,
 - i nomi dei proprietari confinanti con l'area,
 - i tracciati stradali di progetto con l'indicazione della lunghezza e larghezza di ciascuna strada,
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici,
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico, destinate ad attrezzature pubbliche, a verde pubblico o a centri sportivi,
 - le caratteristiche tipo-morfologiche delle nuove costruzioni, i materiali ed i colori da utilizzare,
 - gli allineamenti tra gli edifici previsti, rispetto alle strade e agli spazi pubblici e/o di uso pubblico,
 - i criteri di progettazione degli spazi scoperti,
 - forma e dimensione dei lotti o delle aree di edificazione con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) profili regolatori prospicienti le strade, tra edifici e verso spazi pubblici e/o di uso pubblico;
- f) tabella comprendente:
 - 1) la superficie totale dell'area da lottizzare o del piano programma;
 - 2) superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - 3) la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - 4) la superficie di ciascun lotto o delle aree di edificazione, con relativi indici urbanistici ed edilizi – volume, , superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. – ed i relativi dati del complesso dei lotti o delle aree di edificazione;
- g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
 - 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765;
 - 2) particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
- h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- i) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

j) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1,2,3,4 del 5° comma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

La progettazione delle lottizzazioni o dei piani programma deve rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e dal presente Regolamento, ed essere firmati da tecnici abilitati in materia: ingegneri ed architetti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione vigente.

Art.72 - Procedura di approvazione

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

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

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco, in caso di lottizzazione, provvede a chiedere il nulla-osta alla Regione, a norma dell'art.28 della vigente legge urbanistica. Sono fatte salve le disposizioni introdotte dalla legislazione urbanistica regionale in quanto ammissibili.

Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante. Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art.73 - Convenzione urbanistica

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

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

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

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

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

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art.3 della legge 28/1/1977 n.10 e dell'art.16 della legge regionale n.41 del 30/6/1984.

Avrà peraltro diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla legge regionale 30/6/1984 n.41, che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

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

Art.74 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

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

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

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

Art.75 - Il piano di recupero di iniziativa privata

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

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

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base, o comunque all'unità minima di intervento indicata nelle norme tecniche del P.R.G.

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art.10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L.457/1978. Il Consiglio Comunale può subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione di cui all'art.76 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Il Consiglio Comunale deve subordinare l'approvazione del Piano di recupero alla stipula della convenzione di cui all'art.76 del presente Regolamento, ai fini dell'osservanza delle specifiche prescrizioni date dalle norme di attuazione del P.R.G. per le zone di recupero perimetrale dallo stesso strumento urbanistico.

Art.76 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in sei copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

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

È fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delibera del Consiglio Comunale: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda dell'estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul Piano di recupero.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto "A" dell'art.10 della L.R.59/1980.

- 1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dall'analisi storica prodotta dal P.R.G., dal Catasto attuale, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art.8 della L.R.59/1980.
- 2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - I punti di linea e di quota delle strade e delle fognature; servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
 - Vincoli che eventualmente interessino anche limiti più vasti dell'intera area di intervento (vincolo di protezione delle sorgenti, vincolo idrogeologico, ecc.);
 - Vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di recupero (siti archeologici, vincolo paesistico, altri vincoli sopraordinati o previsti dal P.R.G.).
- 3) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - Rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno due sezioni in scala 1:200;
 - Destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
 - Forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - Struttura e tipo di proprietà (privata o pubblica, di enti o istituti, ecc.);
 - Caratteristiche costruttive del fabbricato (o dei fabbricati) con la precisa rappresentazione del reticolo strutturale dello stesso;
 - Presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
 - Eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico.
- 4) Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante

perimetro di colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero perimetrate dal P.R.G. o adottate con delibera C.C. ai sensi dell'art.27, titolo IV, della L.457/1978.

- 5) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno ml 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.
- 6) Planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 o 1:200 nella quale risultino indicati:
 - Orientamento;
 - Viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - Vegetazione esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - Elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - Quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
- 7) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
- 8) Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, e degli spazi interni del fabbricato, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti "B" e "D" dell'art.10 della L.R.59/1980

- 9) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del Piano di recupero e particolarmente:
 - Schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
 - Inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - Programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- Relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - Computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- 10) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
 - Le modalità dell'intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base (PRGC) il Piano di recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
 - Allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - Destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";

- Standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art.17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
 - Sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
 - Tipo di vegetazione eventualmente da collocare, nel rispetto dell'art.60 del presente Regolamento;
 - Materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
 - Tipo di recinzione da adottare;
 - Relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M.21/1/1981 e nel rispetto del Titolo V delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- 11) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
- Ubicazione e dimensione di strade, piazze e laghi, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
 - Individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - Ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - Ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
 - Sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico e di uso privato.
- 12) Rappresentazione, nella scala 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia, con apposite campiture e/o con colore.
- 13) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500 o 1:200, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.
- 14) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- Superficie d'intervento;
 - Superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - Abitanti insediati;
 - Superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;

- Superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle superfici e dei volumi di cui al punto precedente);
- Superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- Superficie utile e/o volume realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- Superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- Totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti e/o utenti delle attrezzature ricettive insediabili teoricamente;
- Totale della superficie utile a destinazione non residenziale e/o ricettiva prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- Superficie destinata a verde privato;
- Superficie destinata a verde condominiale e/o di uso pubblico;
- Superficie destinata ai parcheggi privati (art.17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.)

Relativamente al punto "C" dell'art.10 della L.R.59/1980

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

Relativamente al punto "E" dell'art.10 della L.R.59/1980

16) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologia di cui al precedente punto 10. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto degli interventi di consolidamento.

Art.77 - Domanda di approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo

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

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

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) Nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L.1098/1939, copia della richiesta di nulla-osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai sensi dell'art.11 della citata legge 1089/1939.
- 2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L.1497/1939 e della L.R.26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.7 della citata L.1497.

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

Art.78 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di recupero

Il Piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R.T.n.59 del 21/5/1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.79 - Piano d'intervento preventivo d'iniziativa pubblica. Elementi costitutivi del progetto

I piani particolareggiati di esecuzione d'iniziativa pubblica devono indicare:

- a) Gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal Piano e le relative opere;
- b) Le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento;
- c) Le aree eventualmente destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- d) Il progetto planivolumetrico dell'intera area;
- e) Gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) La quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) Gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del Piano per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade, insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il Piano deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione revisionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

Art.80 - Riferimenti legislativi e normativi di base

Leggi nazionali

- R.D.16/3/1942 n.262: Codice civile, stralcio.
- L.17/8/1942 n.1150: Legge urbanistica, con integrazioni e modifiche della L.6/8/1967 n.765, Legge ponte – D.L.19/11/1968 n.1187.
- L.3/11/1952 n.1902: Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.
- L.5/7/1966 n.517: Modifica della L.3/11/1952 n.1902.
- DD MM 1-2/4/1968: Distanza dai nastri stradali e standards urbanistici.
- L.1/6/1971 n.291: Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M.27/7/1971.
- L.2/2/1974 n.64: Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- D.M.5/7/1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/6/1986 relative all'altezza minima e ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione.
- L.30/4/1976 n.373: Norme per il contenimento del consumo energetico per uso termico negli edifici.
- L.28/1/1977 n.10: Norme per la edificabilità dei suoli.
- L.3/1/1978 n.1: Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L.5/8/1978 n.457: Norme per l'edilizia residenziale.
- L.25/3/1982 n.94: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23/1/1982 n.9 concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti – Testo della legge coordinato con il D.L.23/1/1982 N.9.
- L.28/2/1985 n.47: Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.
- L.2/6/1939 n.39 e succ. mod. : Impianti sportivi.
- D.M.15/2/1951 n.16 e succ. mod. : Edifici per riunioni e spettacoli.
- D.L.20/12/1928 n.3298 e succ. mod. : Macelli e mattatoi.

- L.8/8/1985 n.431: Conversione in legge, con modificazioni, del D.L.27/6/1985 n.312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Legge sulla casa

- L.18/4/1962 n.167: Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, con modificazioni e integrazioni con L.21/7/1965 n.904.
- L.29/9/1984 n.847: Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L.18/4/1962 n.167.
- L.22/10/1971 n.865: Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche e integrazioni alle leggi 17/8/1942 n.1150; 18/4/1962 n.167; 29/9/1964 n.847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Leggi regionali

- L.R.19/2/1979 n.10: Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
- L.R.2/11/1979 n.52: Sub-delega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R.21/5/1980 n.59: Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L.R.6/12/1982 n.88: Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
- L.R.30/6/1984 n.41: Norme regionali di attuazione della L.28/1/1977 n.10: "Norme per la edificabilità dei suoli" e successive modifiche; abrogazione parziale della L.R.24/8/1977 n.60.
- L.R.7/5/1985 n.51: Prime disposizioni di attuazione L.47/1985 recante norme in materia di controllo attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria opere abusive.

Alberghi e strutture ricettive

- L.17/5/1983 n.217: Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e qualificazione dell'offerta turistica.

Classifica alberghiera

- L.R.27/10/1981 n.78, in B.U.R.T. 3/11/1981 n.57 e correzione in B.U.R.T. 1/12/1981 n.64.

- L.R.14/3/1984 n.17, in B.U.R.T. 24/3/1984 n.15 (testo coordinato in B.U.R.T. 11/4/1984 n.18).
- L.R.15/6/1987 n.37, in B.U.R.T. 25/6/1987 n.32.

Campeggi e villaggi turistici

- L.R.29/10/1981 n.79, in B.U.R.T. 6/11/1981 n.58 e correzione in B.U.R.T. 20/11/1981 n.62.
- L.R.11/8/1986 n.38, in B.U.R.T. 20/8/1986 n.40.

Agenzie di viaggio e turismo

- L.R.17/11/1986 n.51, in B.U.R.T. 26/11/1986 n.57.
- L.R.23/4/1988 n.26, in B.U.R.T. 3/5/1988 n.26.
- L.R.23/4/1988 n.28, in B.U.R.T. 3/5/1988 n.26.
- L.R.1/8/1988 n.55, in B.U.R.T. 10/8/1988, supplemento straordinario n.11 al B.U. n.45.

Esercizi extralberghieri

- L.R.10/1/1987 n.1, in B.U.R.T. 20/1/1987 n.4.
- L.R.9/3/1988 n.15, in B.U.R.T. 16/3/1988 n.16.

Attività agrituristiche

- L.R.3/6/1987 n.36, in B.U.R.T. 10/6/1987 n.30, supplemento straordinario.

Organizzazione amministrativa del turismo

- L.R.23/2/1988 n.9, in B.U.R.T. 4/3/1988 n.13.