



Firmati all'originale:

IL SINDACO
Vanni Arch. Nevio

Il Segretario Generale Reggente
Giubbolini Rag. Mario

Il Consigliere Anziano
Poli Giancarlo

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Dal Municipio addì 1 marzo 1991

V. IL SINDACO

Il Segretario Generale



Certificasi dal sottoscritto Segretario che, la presente deliberazione viene, per copia pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 2 marzo 1991

ove rimarrà per 15 giorni.

Dal Municipio addì 1 marzo 1991

Il Segretario Generale

Certificasi dal sottoscritto Segretario che, la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 2-3-91

al 16-3-91 e contro di essa non sono stati presentati reclami.

Dal Municipio addì 17-3-91

Il Segretario Generale

COMUNE DI CERTALDO

Divenuta esecutiva per decorrenza del termine in seguito a pubblicazione all'Albo Pretorio, dal 2-3-91 al 16-3-91 senza reclami.

Nota del Comitato Regionale di Controllo - Sezione Provinciale di Firenze, «Per ricevuta» in data

6-3-91
17-3-91
Certaldo, 17-3-91

IL SEGRETARIO COMUNALE

REGIONE TOSCANA

Comitato Regionale di Controllo
Sezione Provinciale di Firenze

Decisione N. 21
del 18-3-91

controllata senza rilievi per quanto di competenza.

IL SEGRETARIO

F.TO DOTT. ALBERTO IOZZI

La presente deliberazione è stata ripubblicata nell'Albo Pretorio dal 30-3-91 al 13-4-91

e contro la medesima non sono stati presentati reclami.

Il 14-4-91
IL SEGRETARIO

N. 2814 di Prot.

Certaldo, li 1 marzo 1991

Copie: 2

Allegati 1

Comitato Regionale di Controllo
Sezione Provinciale di

FIRENZE

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA del di 11 FEBBRAIO 1991 Deliberazione N. 9

OGGETTO: URBANISTICA - Nuovo regolamento edilizio comunale adottato con delibera C.C. n. 394 del 19.12.87 - Adeguamento alle prescrizioni regionali di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 7471 del 29.8.88 - Approvazione.

L'anno millenovecento novantuno il di undici
del mese di febbraio a ore 21.30 nella Sala Comunale, dietro invito diramato dal Sindaco si è riunito il Consiglio Comunale in sessione stra ordinaria di prima convocazione.

SEDUTA PUBBLICA

Presiede l'adunanza il Sindaco Sig. Vanni Arch. Nevio

Dei Consiglieri Comunali sono presenti N. 28 e assenti sebbene invitati N. 2 come segue:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
Vanni Nevio	X		Agostini Gianfranco	X	
Spini Andrea		X	Gabrielli Cristina	X	
Poli Giancarlo	X		Dei Marta	X	
Giorgi Roberto	X		Malatesti Marco	X	
Spini Rosalba	X		Occhipinti Nunziata	X	
Murratzu Alessandro	X		Casini Stefano	X	
Capecchi Marco		X	Ciampolini Filippo	X	
Migliorini Enzo	X		Betti Francesco	X	
Rossignoli Massimo	X		Candela Emanuele	X	
Bassi Otello	X		Signorini Andrea	X	
Tinti Tamara	X		Borracchini Paola	X	
Lelli Sabrina	X		Pampaloni Emilio	X	
Belli Franco	X		Campatelli Giovanni	X	
Ciabo' Vincenzo	X		Galgani Sergio	X	
Rossi Osvaldo	X		Ghiozzi Damiano	X	

Assiste il Segretario Generale Reggente Rag. Mario Giubbolini
incaricato della redazione del verbale.

OGGETTO: URBANISTICA - Nuovo regolamento edilizio comunale adottato con delibera Consiglio Comunale n. 394 del 19.12.1987 - Adeguamento alle prescrizioni regionali di cui alla delibera Giunta Regionale n. 7471 del 29.8.88 - Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 30.11.90 con la quale si fa presente quanto segue:

"Questo Ufficio,

premesso che a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 394 del 19.12.87 il Comune di Certaldo adottava il nuovo regolamento edilizio comunale predisposto in sintonia e più confacente con la nuova disciplina urbanistica, disposta a seguito di analoga adozione del nuovo P.R.G. da parte del C.C. in pari data al n. 393;

Considerato che il presente regolamento non si configura come uno strumento autonomo, ma, viceversa, integrato con il nuovo P.R.G. il quale ha ottenuto l'approvazione finale da parte della Regione Toscana;

Visto che ai fini di una corretta applicazione del nuovo piano, in quanto strettamente legato, si rende indispensabile collegarlo al nuovo regolamento edilizio, al fine di dotare il Comune di una strumentazione urbanistica completa, omogenea ed adeguata alle esigenze di un ordinato sviluppo edilizio ed urbanistico;

Preso atto dell'approvazione del nuovo R.E.C. di cui alla delibera G.R. n. 7471 del 29.8.88, approvazione condizionata alle modifiche ed ai perfezionamenti indicati nello stesso provvedimento regionale e pertanto che occorre adeguarlo alle prescrizioni ed integrazioni sui seguenti punti:

- 1) Estetica ed aspetto dei fabbricati;
- 2) Apposizione e conservazione dei numeri civici;
- 3) Servitù pubbliche;
- 4) Edifici pericolanti;
- 5) Linee per impianti elettrici, telefonici, ecc.;
- 6) Edilizia urbana;
- 7) Barriere architettoniche;
- 8) Parametri dimensionali delle fosse biologiche;
- 9) Indagini topografiche per ritrovamenti archeologici;
- 10) Conservazione di piante di medio fusto consolidate;

p r o p o n e

a) - di adeguare il R.E.C. alle richieste regionali e pertanto integrarlo degli articoli che seguono, secondo i punti suddetti:

- Punto 1) Art. 5.3.1 - Estetica degli edifici

Nell'analisi dei progetti presentati per la richiesta di Concessione e/o autorizzazione la Commissione edilizia dovrà valutare con particolare attenzione gli aspetti che influiscono sulla qualità dello spazio urbano. (R.E. art. 232)

Il Sindaco ha facoltà di prescrivere forme architettoniche e finiture che si armonizzino con l'ambiente esistente o tendano alla riqualificazione dell'immagine urbana.

In particolare, fatte salve le prescrizioni per le zone C di cui all'art. 66 delle N.T.A. del P.R.G., dovrà essere posto particolare attenzione alle seguenti indicazioni:

- Abbaini - Premesso che sono tali in quanto accessori delle coperture al fine di consentire un agevole accesso per la loro manutenzione è ammessa la loro costruzione esclusivamente per normali esigenze manutentive delle coperture e comunque in quantità non superiore alla unità per tutte le coperture di ogni edificio, di dimensioni esterne, rappresentate in prospetto, non superiori a cm 120x120.

- Punto 2) - Art. 5.3.2 - Insegne, cartelli, mostre e vetrine

L'apposizione di insegne, cartelli, tendoni, mostre, vetrine e qualunque altro manufatto che in via temporanea o permanente modifichi l'immagine dello spazio pubblico è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Per il rilascio di tale autorizzazione, gli interessati dovranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare la congruenza della soluzione proposta con i caratteri ambientali.

Nel caso la richiesta di autorizzazione riguardi edifici a carattere storico o prospicienti aree di interesse storico-ambientale è obbligatorio il parere preventivo della Commissione Edilizia.

L'autorizzazione del Sindaco è richiesta anche per la pubblicità mediante cartelloni posti entro terreni o proprietà private visibili da spazi pubblici, indipendentemente dai permessi rilasciati da altri Enti per quanto di loro competenza.

Sono vietate:

- le insegne a bandiera; sono consentite esclusivamente quelle indicanti servizi sociali, sanitari e di pronto intervento;

- le mostre, le vetrine e le inferriate in oggetto sul suolo pubblico; è ammessa una sporgenza non superiore a cm. 12 dal filo dell'edificio nel caso di costruzioni esistenti, semprechè non contrasti con i caratteri storici ed architettonici.

Le autorizzazioni saranno revocate qualora gli elementi di cui al presente articolo non vengano mantenuti in buono stato di conservazione.

- Punto 3) - Art. 5.3.3 - Servitù Pubbliche

L'Amministrazione comunale, previo avviso agli interessati, ha facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura, a sua cura e spese, i seguenti elementi:

- a) targhe indicanti vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, viabilità e sicurezza pubblica;
- c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- d) mensole, sostegni, eccetera per l'illuminazione pubblica, la segnaletica stradale e quant'altro di pubblica utilità;
- e) lapidi e targhe commemorative.

I proprietari degli immobili sul cui fronte siano stati collocati gli elementi oggetto della servitù di cui sopra non potranno nè rimuoverli nè sottrarli alla pubblica vista: qualora vengano distrutti o danneggiati per cause imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti all'immediato ripristino.

Nel caso di interventi sui fronti di edifici gravati dalle servitù di cui al presente articolo, i proprietari sono tenuti a darne specifica comunicazione al Sindaco, il quale prescriverà gli interventi del caso.

Il Comune assegna ad ogni edificio il numero civico ed i proprietari sono tenuti ad apporre a proprie spese la piastra e a mantenerla senza sottrarla alla pubblica vista. Per l'apposizione dei numeri civici i proprietari dovranno richiedere tipologia e modalità all'Ufficio Tecnico.

Punto 4) - Art. 5.3.4 - Edifici pericolanti

Qualora un edificio o parte di esso minacci pericolo, il proprietario e/o il conduttore hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti utili.

Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso costituisce pericolo o che un lavoro è condotto in modo da minacciare la pubblica incolumità, ordinerà al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento od eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte pericolante, assegnando tempi e modalità. Qualora la denuncia interessi edifici ed aree private, il Sindaco inviterà gli interessati a provvedere all'eliminazione del pericolo avvalendosi della consulenza di un tecnico libero professionista abilitato, incaricato dallo stesso proprietario.

Art. 5.3.5. - Arredo urbano

In attesa della redazione di un piano di settore che disciplini gli interventi di realizzazione, manutenzione e restauro di

tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano (marciapiedi, pensiline, chioschi, attrezzature per la sosta, servizi igienici ecc.) la commissione edilizia valuterà la rispondenza alle caratteristiche dell'ambiente urbano sia degli eventuali progetti specifici sia dagli elementi che all'argomento afferiscono nei piani particolareggiati e negli interventi diretti di iniziativa pubblica e/o privata.

(R.E. art. 2.3.2)

Art. 5.3.6 - Reti di distribuzione negli edifici

Tutte le reti di distribuzione (luce, acqua, telefono), interne ed esterne agli edifici di nuova costruzione devono essere incassate. Le canalizzazioni esterne del gas, per rispondere alle normative vigenti, devono essere inserite in sedi apposite, in modo da non sporgere dal filo esterno delle murature.

b) di adeguare il R.E.C. alle richieste regionali in relazione ai restanti punti 7, 8, 9, 10 come segue:

Punto 7 - Barriere architettoniche -

Essendo nel frattempo intervenuta la legge 9.1.89 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed il D.M. 14.6.89 n. 236 di applicazione, contenente tutte le prescrizioni tecniche, è stata eliminata, a partire dal 2° capoverso, la descrizione analitica degli standards dimensionali ed è fatto esplicito riferimento all'osservanza della legge n. 13/89 e del relativo D.M. di attuazione. Conseguentemente l'articolo interessato viene modificato come segue:

"Art. 3.2.7 - Requisiti relativi all'accessibilità e alla praticabilità.

I requisiti di cui al presente articolo si intendono soddisfatti in tutti i casi in cui è salvaguardata l'attitudine di un elemento spaziale o di una unità tipologica ad essere raggiungibile e praticabile, in particolare dalle persone portatrici di handicap temporaneo o permanente.

A tal fine devono essere assicurati gli standards dimensionali e le prescrizioni di cui alla legge n. 13 del 9.1.1989 e relativi decreti di attuazione.

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

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

Gli spazi sotterranei destinati alla sosta dei veicoli devono essere accessibili mediante rampe di forma e pendenza idonee e comunque precedute da un tratto orizzontale di almeno m. 4,50 di lunghezza antistante il suolo pubblico; le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed essere dotate di opportune fasce dentate in corrispondenza delle tratte rotabili.

I passi carrabili, da realizzarsi a cura e spese dell'edificante sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico, in corrispondenza del cordonato del marciapiede sono ammessi alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50;
- distanza dallo spigolo dell'edificio d'angolo non inferiore a m. 10,00;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da altri passi carrabili e a m. 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificio.

Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dei veicoli sarà concesso dalla strada di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Lo spazio necessario per gli impianti, per la circolazione e per la sosta dei veicoli nelle nuove stazioni di rifornimento di carburante, anche se al servizio di autorimesse, non deve interessare suolo pubblico.

La superficie destinata a parcheggi e autorimesse non può superare del 20% quella prescritta dalle norme di legge vigenti se non nel caso di piani esecutivi.

Qualora dette superfici siano ubicate nel sottosuolo al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, la copertura delle medesime deve essere sistemata a verde, fatte salve le esigenze di areazione.

E' ammesso l'interramento di silos meccanici: gli eventuali locali per le apparecchiature di sollevamento a qualsiasi livello ubicati, sono considerati volumi tecnici a tutti gli effetti.

Punto 8) - Parametri dimensionali delle fosse biologiche.

Quanto evidenziato risulta contenuto all'art. 3.3.6 punto 2 - Impianti di scarico e di allontanamento; pertanto, non vengono apportate aggiunte o modifiche al R.E.C. in quanto gli elementi richiesti per il dimensionamento delle fosse sono già presenti nell'art. 3.3.6 (modalità di calcolo degli abitanti equivalenti e capacità minima per abitante equivalente).

Punto 9) - Indagini topografiche per ritrovamenti archeologici.

Considerato che i ritrovamenti archeologici sono già disciplinati nel nuovo P.R.G., la richiesta regionale si intende soddisfatta con quanto previsto in tali casi, dall'art. 68 delle N.T.A. del nuovo P.R.G.. In conseguenza di ciò il R.E.C. non subisce alcuna modifica rispetto alla stesura adottata.

Punto 10) - Conservazione di piante di medio fusto consolidate.

Al fine di impedire l'abbattimento di piante di medio fusto ove siano consolidate, sono stati integrati gli artt. 2.1.2, lett. "o" - opere soggette ad autorizzazione - e 5.1.6 alberature a verde di arredo - con la seguente dizione: "piante di medio fusto consolidate". Pertanto, i suddetti articoli risultano modificati come appresso:

Art. 2.1.2 - Opere soggette ad autorizzazione.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco:

(L. 94, 25.3.82 art. 7 - L. 457, 5.8.78 art. 31
L.R. 59, 21.5.80, all. A)

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per quelli notevoli per entità o per qualità del manufatto, il Sindaco potrà richiedere, anche su istanza motivata dell'Ufficio Tecnico, ulteriore e più approfondita documentazione sui lavori da eseguirsi e controlli di merito analoghi a quelli richiesti per la concessione edilizia;
- c) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne, mobili, cartelloni pubblicitari o segnaletici, impianti di illuminazione esterna a carattere permanente che siano in luoghi pubblici o prospicienti ad essi;
- d) gli interventi di rimozioni o la modifica di elementi decorativi tradizionali o di arredo urbano;
- e) la realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- f) l'occupazione di suolo conseguente a depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- g) le demolizioni, anche parziali, di qualsiasi tipo di edificio o manufatto, compresi muri di cinta, recinzioni, cancelli;
- h) le opere di fognatura e depurazione civili ed industriali;
- i) la perforazione di pozzi per estrazione di acqua, fatta salva ogni altra autorizzazione di legge.

(R.E. art. 5.2)

- l) la costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio dell'agricoltura;
- m) la costruzione di recinzioni ed accessi con elementi fissi;
- n) la piantumazione di alberi diversi da quelli esistenti;
- o) l'abbattimento di alberi di alto fusto e di piante di medio fusto ove consolidate;
- p) qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata nelle aree a verde privato vincolato riguardante sia gli elementi costruiti sia la vegetazione e l'arredo (recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni del terreno, elementi di arredo funzionale e di decoro, manto di usura delle strade interne e sistema del verde);

(Nda PRG art. 48)

- q) i movimenti di terra, la costruzione di muri di sostegno, gli scavi e i rinterri che non riguardino la coltivazione di cave.

(L.R. 36, 30.4.80 - L.R. 84, 13.11.80 - L.R. 44, 11.5.81
NdA PRG art. 7).

- r) le variazioni quantitative o qualitative delle emissioni gassose o degli scarichi liquidi ai sensi delle leggi 13.7.66 n. 615 e 10.5.76 n. 319 e successive modificazioni;
- s) l'installazione di impianti di recupero del calore ed impianti per lo sfruttamento dell'energia solare.

Art. 5.1.6 Alberatura a verde di arredo

In ogni rilievo dello stato attuale degli spazi esterni è obbligatoria la localizzazione degli alberi di alto fusto esistenti e delle piante di medio fusto consolidate con l'indicazione della relativa specie.

E' vietato abbattere gli alberi di alto fusto esistenti e le piante di medio fusto consolidate, fatta eccezione per quelli ricadenti nell'area strettamente necessaria per l'esecuzione dei lavori o per quelli di specie in contrasto con le nuove alberature.

Ogni sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere una congrua quantità di alberi di alto fusto in modo da coprire almeno il 30% dell'area destinata a giardino. Sono comunque vietati gli alberi inadatti dal punto di vista ambientale e delle dimensioni dell'area disponibile. Anche le essenze arbustive e l'arredo vegetazionale in genere devono essere scelti tra quelli maggiormente legati all'ambiente tradizionale.

Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi dovranno essere piantati alberi con i seguenti criteri:

- a) l'asse dell'alberatura deve distare almeno cm. 40 dal ciglio del marciapiede;
- b) alla base del tronco deve essere lasciato uno spazio non pavimentato di dimensioni idonee;
- c) la distanza dovrà essere relazionata al prevedibile sviluppo della chioma in modo da assicurare una quinta continua;
- d) le alberature consigliate sono le seguenti:

Acer platanoides (acero riccio)
Alnus cordata (ontano napoletano)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Celtis australis (bagotaro)
Gingko bilobe (ginko)
Juglans regia (noce)
Platanus (tutte le varietà, platano)
Populus alba (pioppo bianco)
Quercus ilex (leccio)
Quercus robur (farnia)
Robinia pseudoacacia (robinia)
Sorbus aria (sorbo montano)
Tilia (tutte le varietà, tiglio)

In ogni caso sono comunque vietate tutte le varietà dei seguenti alberi, ad eccezione del completamento o della sostituzione nei filari o nelle aree esistenti:

Araucaria araucana (arauceria)
Cedrus atlantica (cedro dell'Atlante)
Cedrus deodara (cedro dell'Himalaya)
Cedrus libani (cedro del Libano)
Chamaecyparis lawsoniana (cipresso di Lawson)
Chamaecyparis nootkatensis (cipresso di Nootka)
Cupressus arizonica (cipresso dell'Arizona)
Cupressus macrocarpa (cipresso di Monterey)
Juglans nigra (noce americano)
Picea excelsa (abete rosso)
Picea glauca (abete americano)
Picea pungens (abete delle montagne rocciose)
Pinus excelsa (Pino d'Aleppo)
Pinus nigra (pino austriaco)
Pinus pinaster (pino marittimo)
Pinus silvestris (pino silvestre)
Taxodium ascendens (cipresso calvo piramidale)
Taxodium distichum (cipresso calvo)
Thuia occidentalis (tuia del Canada)
Thuia plicata (tuia gigante)
Tauga heterophylla (tauga dell'occidente)

IL DIRIGENTE ALL'URBANISTICA
(F.to Arch. Alessandro Bologni)".

Considerato che occorre procedere all'approvazione definitiva.

Vista la vigente normativa urbanistica con particolare riferimento alle leggi 17.8.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, 28.1.77 n. 10 DD. MM.1 e 2.4.68 n. 1404 e n. 1444, le leggi regionali 3.7.72 n. 17 e 31.12.84 n. 74.

Visto il R. E. del Comune di Certaldo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 394 del 19.12.1987.

Preso atto della approvazione del nuovo R.E.C. da parte della Giunta regionale con deliberazione n. 7471 del 29.8.1988 e di quanto contenuto in relazione alle prescrizioni ed integrazioni richieste.

Considerato che ai fini di una sollecita applicazione dello strumento in parola per un ordinato sviluppo urbanistico ed edilizio occorra adeguare il nuovo R.E.C. alle richieste regionali.

Visti gli allegati pareri favorevoli relativi alla regolarità tecnica del provvedimento nonché alla sua legittimità ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8.6.90 n. 142;

Sentiti i seguenti interventi:

CASINI STEFANO (D.C.): "Per quanto concerne gli abbaini nei Comuni delle nostre zone non sono così restrittivi e li consentono, anche in funzione delle cosiddette mansarde. Ora anche in presenza di soffitte alte di tipo vecchio non sarà più possibile dare luce ed aria."

SINDACO: "Il nostro piano regolatore generale detta una normativa che tende al recupero del tetto classico evitando le deturpazioni di cui è invalso l'uso in anni recenti con finestrate di tutte le fogge. Se si considera che il 90% delle cosiddette "mansarde" non è abitabile e costituisce solo un locale ad uso ripostiglio, si comprende la necessità di limitare queste trasformazioni dei nostri tetti."

Preso atto infine della richiesta di chiarimenti in ordine ad insegne a bandiera insistenti su aree private formulata dal Consigliere Galgani Sergio (C.P.A.) e della risposta del Sindaco che ha ribadito quanto previsto dall'art. 5.3.2 del presente regolamento.

Con voti favorevoli 28 resi per alzata di mano come controllato dagli scrutatori in precedenza nominati dai 28 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

1°) Di pienamente approvare la proposta del Dirigente all'Urbanistica trascritta in narrativa, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2°) Di approvare definitivamente il nuovo Regolamento Edilizio Comunale con le modifiche ed i perfezionamenti di cui al p. 1°), a seguito di quanto disposto nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7471 del 29.8.88, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 6.8.68 n. 765, regolamento che, peraltro, viene qui di seguito integralmente riprodotto nella versione definitiva che ne consegue al fine di renderne più agevole la consultazione ed il rispetto:

" **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

(Adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera Giunta Regionale n. 7471 del 29.8.88)

1. Criteri informativi del nuovo regolamento edilizio

La stesura del nuovo Regolamento Edilizio rientra nel più ampio processo di revisione degli indirizzi e degli strumenti urbanistici che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso alla luce delle mutate condizioni sia del quadro legislativo nazionale e regionale, sia di quello territoriale, sia infine di quello dei processi tecnologici legati alla produzione edilizia; con tutte le conseguenze che questo tipo di evoluzione rappresenta, anche in rapporto alla complessità delle funzioni in materia di assetto territoriale e di programmazione dello sviluppo socio-economico di competenza dell'Amministrazione locale.

Si è trattato quindi di predisporre un Regolamento non "autonomo" ma, al contrario, strettamente integrato con le iniziative di pianificazione urbanistica che l'Amministrazione Comunale ha avviato, in primo luogo la revisione del Piano Regolatore Generale, cercando di sviluppare con ciò quella concezione di "elemento specifico per l'immagine dell'architettura minore, e di conseguenza per l'immagine della città" (°) che anche gli orientamenti più recenti tendono a sottolineare.

Se infatti i regolamenti edilizi debbono trattare soprattutto del buon costruire, è evidente che essi trattano in particolare di qualità. Qualità che, in questo caso, non si contrappone dialetticamente alla quantità: esiste un problema di "qualità quantitativa" strettamente legato ai concetti di spazio e di tessuto urbano. Il contesto all'interno del quale si collocano le "architetture" degli edifici specialistici e degli spazi pregiati è sempre un contesto da considerare qualitativamente omogeneo anche se costituito nel suo insieme da quella che viene comunemente chiamata "architettura minore" o "edilizia media".

Allineandosi con gli obiettivi del Piano Regolatore Comunale il Regolamento Edilizio si prefigge quindi il compito di sviluppare un controllo qualitativo e di quantità-qualità su tutti gli interventi di trasformazione dell'ambiente: così come il Piano Regolatore cerca di superare l'impostazione tradizionale legata ai soli indici urbanistici che regolano gli interventi in termini esclusivamente di volume edificabile, il nuovo Regolamento Edilizio introduce elementi che riguardano la qualità dell'ambiente (dai requisiti microclimatici alla sistemazione degli spazi esterni, dalla regimentazione delle acque superficiali alla sicurezza d'utenza degli alloggi ecc.).

Allo stesso tempo nuovi criteri sono stati adottati per il sistema di riferimento legislativo, alleggerendo la normativa dei tradizionali richiami alla legislazione nazionale e regionale e semplificandone quindi la comprensione con rinvii a norme di carattere generale, applicabili senza dover passare, per risolvere casi particolari, attraverso il sistema delle deroghe: si è cercato, cioè, di precisare la definizione degli obiettivi e scopi generali di una norma piuttosto che limitarsi ad una mera elencazione di permessi e di divieti rendendo più semplice la gestione della norma stessa nonché la diretta applicabilità anche ai casi particolari.

Criterio analogo è stato assunto nel rinviare a specifiche delibere comunali e/o a progetti speciali quelle disposizioni di carattere particolare o comunque legate a situazioni facilmente mutevoli nel tempo come, ad esempio, la cartellonistica pubblicitaria stradale, l'installazione di impianti di illuminazione esterna, la definizione di alcuni volumi tecnici ecc.

Contemporaneamente si è ritenuto opportuno accrescere la responsabilità dei diversi operatori, dall'architetto al geologo all'impiantista, in modo da favorire, snellendolo, il sistema di controllo da parte degli uffici comunali.

Tutto ciò con lo scopo di restituire alla norma valore propositivo e non meramente vincolistico, di rendere cioè la prescrizione capace di prefigurare in sé soluzioni ottimali oltre che pretendere livelli e soglie minime di accettazione.

In questo senso assume importanza il criterio adottato della prestazione lità, almeno per quanto riguarda quella parte di normativa riguardante la qualità dal punto di vista igienico e fisico-ambientale degli spazi abitati.

Sotto la spinta delle sempre più frequenti innovazioni tecnologiche resta sempre più arduo poter proporre tipologie e modalità costruttive univoche. Soltanto con norme a carattere prestazionale, che definiscano cioè la risposta dei singoli elementi degli edifici a determinati stimoli esterni ed interni, si possono risolvere sia situazioni legate all'impiego di nuove tecnologie sia i problemi particolari del recupero dell'esistente.

Per quest'ultimo caso, per altro, rimane preminente il principio del rispetto dei valori storico-ambientali riguardo all'applicazione tout-court della normativa tecnologica; principio concretizzato nelle possibilità di deroga ammesse dalle norme stesse o attribuite alla Commissione edilizia. Ciò anche al fine di restituire al Regolamento Edilizio quel particolare contenuto, legato alle regole di tipo ambien le o paesaggistico, che si è perso nel tempo (si pensi al concetto desueto di "decoro urbano"); l'immagine esterna infatti non è più qualcosa che può essere solo di sfuggita esaminata dalla Commissione edilizia né completamente disancorata da parametri di valutazione oggettiva. Indicazioni relative a particolari soluzioni costruttive ecc. debbono essere fornite ai progettisti, semplificando così anche il problema delle approvazioni.

Detto questo non si può pretendere di aver esaurito tutta la casistica edilizia né, tanto meno, di averne anticipato tutti gli eventuali effetti essendo l'articolazione del settore, come già affermato, caratterizzata da numerosi e complessi fattori, come la elevata dispersione degli interventi sul territorio, la spiccata matrice artigianale del processo produttivo edilizio, le limitazioni nel mercato dei materiali edili, la massima articolazione della struttura della domanda, la peculiarità dei vincoli fisici e ambientali. Ciò non di meno si auspica che insieme alla intrinseca maggior applicabilità di questo strumento vi sia una altrettanta agilità di "gestione" nel senso soprattutto di una "presenza" delle strutture di controllo (Uffici tecnici, Commissione edilizia ecc.) non solo a valle del percorso degli iter burocratici di approvazione e dei processi costruttivi ma anche nella fase di istruzione degli iter e dei processi stessi. Presenza che vuol significare partecipazione alla fase progettuale attraverso la specificazione degli orientamenti espressi dalle norme ed il loro coordinamento operativo; un compito che ha il fine di riportare le strutture tecniche pubbliche a quel ruolo di co-protagoniste del processo progettuale e costruttivo rivalutandone uno status fin da troppo tempo sacrificato a compiti e attività meramente burocratiche.

2. Articolazione del Regolamento edilizio

Senza voler descrivere tutti gli elementi presenti nelle varie parti, riteniamo utile accennare alla struttura del presente Regolamento, spiegandone brevemente l'articolazione.

Titolo I - Disposizioni generali

Il Regolamento contiene disposizioni a carattere obbligatorio desunte da leggi e normative a carattere nazionale e regionale e disposizioni sempre a carattere prescrittivo ma legate alla specificità della problematica urbanistica del comune di Certaldo.

In questa parte, oltre alla definizione generale delle finalità del Regolamento edilizio e del suo rapporto con gli strumenti urbanistici comunali, si definisce la procedura con la quale possono essere apportate varianti al secondo tipo di disposizioni.

Titolo II - Strumenti e procedure

Il nucleo centrale di questo titolo è costituito dal funzionamento degli organi tecnico-amministrativi consultivi per la gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio: la commissione edilizia e la commissione urbanistica per la tutela dell'ambiente. L'introduzione della commissione urbanistica nasce con l'intento di favorire un controllo migliore e più specifico sugli interventi di recupero e sulle proposte che maggiormente possano modificare l'assetto del territorio. La commissione urbanistica è un organismo in parte strutturato ed in parte aperto alla presenza di esperti, chiamati di volta in volta per fornire ulteriori elementi di valutazione.

Nello stesso titolo sono definite le varie categorie in cui rientrano gli interventi sui quali l'amministrazione comunale esercita il suo controllo. Successivamente vengono precisati gli elaborati che devono essere allegati alle varie richieste. Una particolare attenzione è dedicata alla documentazione richiesta per illustrare nel modo più esauriente possibile l'ambiente sia fisico che architettonico nel quale si colloca il progetto di intervento.

Il capitolo finale riguarda le verifiche dell'attività edilizia sia in fase esecutiva sia nel momento finale dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Titolo III - Requisiti delle costruzioni

Il primo capitolo definisce i parametri urbanistici che vengono qui trasferiti dalla sede tradizionale del piano regolatore, lasciando così a quest'ultimo il solo compito di definire le quantità e la morfologia del costruito.

La parte più cospicua del titolo riguarda i requisiti ambientali e tecnologici, riferiti prevalentemente all'edilizia residenziale.

Alla tradizionale tendenza a proporre esempi costruiti e soluzioni concrete si sono sostituite norme che contengono prescrizioni tecnico-ambientali e norme di tipo "prestazionale", appartenenti cioè al livello dei requisiti specifici.

Pur essendo le disposizioni riferite agli edifici di nuova costruzione, è sempre stato tenuto presente il problema del recupero del patrimonio edilizio esistente. Si sono infatti specificati i possibili margini

di deroga per le trasformazioni degli edifici esistenti, partendo dal presupposto che gli organi di controllo debbano avere un atteggiamento più flessibile soprattutto in presenza di edifici in cui sia prevalente il valore architettonico e/o ambientale.

Titolo IV - Costruzioni speciali

Questa parte è riferita alla prescizioni di carattere generale per l'edilizia non residenziale e detta alcune norme particolari per i locali di allevamento zootecnico.

Titolo V - Disposizioni particolari

La parte caratterizzante questo capitolo è dedicata ai requisiti degli spazi esterni. Vengono date indicazioni per il progetto del suolo, con norme sia per i progetti di iniziativa pubblica di riqualificazione dell'ambiente urbano sia per i progetti di iniziativa privata di modifica dell'esistente o di nuovo intervento.

Il presupposto è quello di voler intervenire sul controllo della qualità dell'ambiente non più nei soli aspetti del costruito, ma nella più generale accezione di "spazio urbano".

INDICE

- 1 DISPOSIZIONI GENERALI
- 1.1 Finalità del Regolamento Edilizio
- 1.2 Coordinamento con il PRGC
- 1.3 Quadro legislativo e normativo di riferimento

- 2 STRUMENTI E PROCEDURE
- 2.1 Ammissibilità degli interventi
- 2.1.1 Opere soggette a comunicazione
- 2.1.2 Opere soggette ad autorizzazione
- 2.1.3 Opere soggette a concessione
- 2.1.4 Opere soggette a procedura d'urgenza
- 2.2 Strumenti preventivi
- 2.2.1 Lottizzazioni, piani particolareggiati e di settore
- 2.2.2 Richiesta di lottizzazione
- 2.2.3 Approvazione delle lottizzazioni
- 2.2.4 Convenzione
- 2.2.5 Inadempienze e svincolo della cauzione
- 2.2.6 Opere di urbanizzazione
- 2.2.7 Il Piano di recupero: competenze ed effetti
- 2.2.8 Elementi costitutivi del Piano di recupero
- 2.2.9 Richiesta di approvazione del Piano di recupero
- 2.3 Organi tecnico-amministrativi consultivi
- 2.3.1 Commissione Edilizia
- 2.3.2 Attribuzioni della Commissione Edilizia
- 2.3.3 Procedure per la convocazione della Commissione Edilizia
- 2.3.4 Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente
- 2.4 Documentazione richiesta
- 2.4.1 Attuazione degli interventi soggetti a comunicazione
- 2.4.2 Attuazione degli interventi soggetti ad autorizzazione
- 2.4.3 Attuazione degli interventi soggetti a concessione
- 2.4.4 Modalità di presentazione e di esame delle domande
- 2.5 Adempimenti d'obbligo
- 2.5.1 Caratteristiche della concessione e dell'autorizzazione
- 2.5.2 Determinazioni del Sindaco
- 2.5.3 Deroghe

- 2.5.4 Titolarità della concessione e/o autorizzazione
- 2.5.5 Validità, proroghe e decadenza della concessione
- 2.5.6 Varianti al progetto
- 2.5.7. Competenze tecniche e professionali
- 2.6 Condotta dei lavori, sorveglianza, sanzioni
- 2.6.1 Apertura del cantiere
- 2.6.2 Occupazione e manomissione del suolo pubblico
- 2.6.3 Organizzazione del cantiere
- 2.6.4 Inizio ed ultimazione dei lavori
- 2.6.5 Vigilanza urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e pecuniarie
- 2.6.6 Sospensione dei lavori
- 2.6.7 Demolizioni. Esecuzioni d'ufficio
- 2.6.8 Collaudi
- 2.6.9 Autorizzazione di abitabilità o di agibilità

3 REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

3.1 Requisiti urbanistici

- 3.1.1 Volume
- 3.1.2 Volumi tecnici
- 3.1.3 Superficie territoriale
- 3.1.4 Superficie fondiaria di pertinenza
- 3.1.5 Superficie coperta
- 3.1.6 Rapporto di copertura
- 3.1.7 Indice di fabbricabilità
- 3.1.8 Altezza degli edifici
- 3.1.9 Distanze
- 3.1.10 Superficie utile abitabile netta
- 3.1.11 Superficie non residenziale netta
- 3.1.12 Superficie complessiva netta
- 3.1.13 Superficie netta per attività turistiche, commerciali e direzionali

3.2 Requisiti microclimatici ed ambientali

- 3.2.1 Igiene del suolo
- 3.2.2 Igiene dei manufatti
- 3.2.3 Requisiti termici, igrometrici e di ventilazione
- 3.2.4 Requisiti acustici
- 3.2.5 Requisiti illuminotecnici
- 3.2.6 Requisiti distributivi e dimensionali
- 3.2.7 Requisiti relativi all'accessibilità ed alla praticabilità
- 3.2.8 Requisiti relativi alla sicurezza, alla riservatezza ed alla protezione normale di utenza
- 3.2.9 Locali interrati e seminterrati

3.3 Requisiti tecnologici

- 3.3.1 Normativa tecnica di riferimento
- 3.3.2 Strutture di fondazione
- 3.3.3 Strutture in elevazione verticali e orizzontali
- 3.3.4 Chiusure
- 3.3.5 Partizioni
- 3.3.6 Impianti di fornitura servizi
- 3.3.7 Finiture

4 COSTRUZIONI SPECIALI, AGRICOLE E ASSIMILABILI

- 4.1 Costruzioni speciali
- 4.2 Locali per l'allevamento e il ricovero di animali

5 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5.1 Requisiti degli spazi esterni

- 5.1.1 Progetti unitari di iniziativa pubblica
- 5.1.2 Progetti unitari di iniziativa privata
- 5.1.3 Elaborati dei progetti di iniziativa privata
- 5.1.4 Morfologia del terreno
- 5.1.5 Recinzioni
- 5.1.6 Alberature e verde di arredo
- 5.1.7 Pavimentazioni

5.2 Apertura nuovi pozzi

- 5.3.1 Estetica degli edifici
- 5.3.2 Insegne, cartelli, mostre e vetrine
- 5.3.3 Servitù pubbliche
- 5.3.4 Edifici pericolanti
- 5.3.5 Arredo urbano
- 5.3.6 Reti di distribuzione negli edifici

ART/ 1.1. Finalità e contenuto del Regolamento Edilizio

Ogni attività che comporti la modificazione urbanistica ed edilizia nonché la trasformazione fisica del territorio comunale è regolata, in accordo con le disposizioni nazionali e regionali e con gli strumenti urbanistici vigenti, dalle presenti norme.

Le prescrizioni aventi carattere ed interesse eminentemente locale o comunque le prescrizioni riferite esplicitamente alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e gestione possono essere modificate mediante delibera del consiglio comunale, previo parere consultivo della Commissione Edilizia.

C.C. art.871
L. n°1150, 17.8.42
L. n°10, 28.1.77
art.1

R.E. art.2.3.2

ART/ 1.2. Coordinamento con il PRG

Le presenti norme si coordinano e si integrano con le Norme di Attuazione del PRG comunale, con l'Elenco degli immobili e delle aree di rilevante valore storico artistico e ambientale in zona A ed F, redatto ai sensi della L.R. 21.5.80 n°59 e con l'Elenco delle costruzioni di particolare valore culturale e ambientale esistenti in zona agricola, redatto ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 19.2.79 n°10.

Esse si applicano in tutti i casi e per tutti gli interventi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti sia generali sia di dettaglio.

Nel caso di contrasto di norma vale il principio di applicazione di quella più restrittiva.

N.d.A. PRG art.2

ART/ 1.3. Quadro legislativo e normativo di riferimento

Costituiscono il quadro normativo e legislativo di riferimento del presente Regolamento Edilizio:

- 1) Leggi dello stato in materia di strumentazione urbanistica generale, di settore e di vincoli territoriali
- 2) Circolari ed istruzioni applicative dei ministeri e degli enti statali centrali e periferici competenti in materia
- 3) Leggi della Regione Toscana
- 4) Circolari ed istruzioni attuative regionali
- 5) Norme e prescrizioni dell'Associazione Intercomunale n°18 della Bassa val d'Elsa
- 6) Norme di attuazione del PRG, dell'Elenco redatto ai sensi dell'articolo 1 della L.R.19.2.79 n°10 e dell'Elenco degli immobili e delle aree di rilevante valore storico artistico e ambientale redatto ai sensi della L.R.21.5.80 n°59.
- 7) Norme, regolamenti ed istruzioni tecniche emanate da Enti o Istituti di ricerca e sperimentazione riconosciuti e da corrispondenti organizzazioni internazionali.

2.1. AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ART/ 2.1.1 Opere soggette a comunicazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a semplice comunicazione diretta al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori.

Per le opere interne, di cui all'articolo 26 della Legge 28.2.85 n°47, la comunicazione dovrà contenere una relazione a firma di un tecnico abilitato che attesti la congruità delle opere con gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme in materia di sicurezza, igiene e sanità, ed in particolare nelle zone A il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, oltre agli elaborati previsti all'articolo 2.4.1 del presente regolamento.

- ① Qualora si verifichi una variazione della destinazione d'uso di locali precedentemente assoggettati alla procedura delle opere interne di cui all'art. 26 della Legge 28.2.85 n°47, effettuata nel decennio successivo all'esecuzione delle opere stesse, la variazione d'uso sarà soggetta a Concessione onerosa anche in assenza di ulteriori opere.

La eventuale occupazione di suolo pubblico è soggetta ad apposito permesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

L. n°457, 5.8.78
art. 31
L.R. n°59, 21.5.80
allegato A
L. n°47, 28.2.85
art. 26
L. n°1089, 1.6.39
L. n°1497, 29.6.39
L. n° 44, 1.3.75
L. n°1684, 25.11.62
L. n°1086, 5.11.71
L. n°64, 2.2.74
D.M. 5.7.75
L. n°615, 13.7.66
D.M. 20.11.81
D.P.R. 185, 13.2.64
L. n°118, 30.3.71
art. 27
L.R. n°88, 6.12.82

Art. 2.1.1 - Opere soggette a comunicazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a semplice comunicazione diretta al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori.

L. 457, 5.8.78, art.31
L.R. 59, 21.5.80, all. A
L. 47, 28.2.85, art.26
L. 1089, 1.6.39
L. 1497, 29.6.39
L. 44, 1.3.75
L. 1684, 25.11.62
L. 1086, 5.11.71
L. 64, 2.2.74
D.M. 5.7.75
L. 615, 13.7.66
D.M. 20.11.81
D.P.R. 185, 13.2.64
L. 118, 30.3.71, art.27
L.R. 88, 6.12.82

Per le opere interne, di cui all'articolo 26 della Legge 28.2.85 n°47, la comunicazione dovrà contenere una relazione a firma di un tecnico abilitato che attesti la congruità delle opere con gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme in materia di sicurezza, igiene e sanità, ed in particolare nelle zone A il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, oltre agli elaborati previsti all'articolo 2.4.1 del presente regolamento.

L'eventuale occupazione di suolo pubblico è soggetta ad apposito permesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2.1.2 - Opere soggette ad autorizzazione

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco:

L. 94, 25.3.82, art.7
L. 457, 5.8.78, art.31
L.R. 59, 21.5.80, all.A

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per quelli notevoli per entità o per qualità del manufatto, il Sindaco potrà richiedere, anche su istanza motivata dell'Ufficio Tecnico, ulteriore e più approfondita documentazione sui lavori da eseguirsi e controlli di merito analoghi a quelli richiesti per la concessione edilizia;
- c) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o segnaletici, impianti di illuminazione esterna a carattere permanente che siano in luoghi pubblici o prospicienti ad essi;
- d) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi decorativi tradizionali o di arredo urbano;
- e) la realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- f) l'occupazione di suolo conseguente a depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- g) le demolizioni, anche parziali, di qualsiasi tipo di edificio o manufatto, compresi muri di cinta, recinzioni, cancelli;
- h) le opere di fognatura e depurazione civili ed industriali;
- i) la perforazione di pozzi per estrazione di acqua, fatta salva ogni altra autorizzazione di legge;

- l) la costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio dell'agricoltura;
- m) la costruzione di recinzioni ed accessi con elementi fissi;
- n) la piantumazione di alberi diversi da quelli esistenti;
- o) l'abbattimento di alberi di alto fusto e di piante di medio fusto ove consolidate;
- p) qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata nelle aree a verde privato vincolato riguardante sia gli elementi costruiti sia la vegetazione e l'arredo (recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni del terreno, elementi di arredo funzionale e di decoro, manto di usura delle strade interne e sistema del verde);

q) i movimenti di terra, la costruzione di muri di sostegno, gli scavi e i riinterri che non riguardino la coltivazione di cave;

r) le variazioni quantitative o qualitative delle emissioni gessose o degli scarichi liquidi ai sensi delle leggi 13.7.66 n°615 e 10.5.76 n°319 e successive modificazioni;

s) l'installazione di impianti di recupero del calore ed impianti per lo sfruttamento dell'energia solare.

R.E. art.5.2

NdA PRG art.48

L.R. 36, 30.4.80
L.R. 84, 13.11.80
L.R. 44, 11.5.81
NdA PRG art.7

ART/ 2.1.3. Opere soggette a concessione

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggette a concessione edilizia onerosa o gratuita le seguenti opere:

- 1) nuove costruzioni;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica sul patrimonio edilizio esistente;
- 3) modifiche alle aperture nei prospetti degli edifici esistenti;
- 4) modifiche alle destinazioni d'uso;
- 5) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 6) opere di urbanizzazione secondaria;
- 7) serre con copertura stabile;
- 8) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 9) costruzioni ed impianti relativi all'esecuzione dell'attività estrattiva;
- 10) costruzioni mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in tale forma.

L. n°10, 28.1.77
art. 1,9,10
L.R. n°41, 30.6.84
art. 12
L. n°457, 5.8.78
art.31

L.R. n°59, 4.5.80
allegato A
N.d.A PRG art.7

ART/ 2.1.4. Opere ammesse con procedura d'urgenza

Oltre alle opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco a tutela della pubblica incolumità, non sono soggette a richiesta preventiva di autorizzazione o concessione quelle opere che rivestono carattere di necessità e urgenza per le quali, tuttavia, è fatto obbligo di fare richiesta immediata al Sindaco il quale, previa verifica dei motivi d'urgenza da parte dell'Ufficio tecnico, autorizzerà l'inizio dei lavori rinviando la presentazione della relativa documentazione entro e non oltre i 15 giorni successivi.

2.2. STRUMENTI PREVENTIVI

ART/ 2.2.1. Lottizzazioni, piani particolareggiati e piani di settore

Nelle zone appositamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (lottizzazione).

L. n°1150, 17.8.42
art. 13,17,28
L. n°765, 6.8.67.
art. 5,8
L. n°865, 22.10.71
art. 27
L.R. n°74, 31.12.84
art. 12

L'A.C. si riserva, tuttavia, di richiedere, anche al di fuori di esso, lo strumento preventivo qualora le particolari dimensioni dell'intervento e/o le caratteristiche ambientali lo rendano opportuno. In tale caso può essere presentato all'approvazione del C.C. un progetto planivolumetrico con le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.

I piani di cui sopra debbono essere predisposti nel rispetto delle destinazioni di zona, degli indici urbanistici ed edilizi prescritti dallo strumento urbanistico generale nonché dalle norme del presente Regolamento.

Tre mesi prima della scadenza del termine indicato nel Programma Pluriennale di Attuazione il Sindaco provvede ad invitare gli aventi titolo che non abbiano ancora presentato un piano di lottizzazione delle aree inserite nel programma a presentarlo entro la scadenza suddetta con l'avvertimento che in mancanza si darà corso alla procedura prevista dall'articolo 9 della L.R. 30.6.84 n°41.

Le disposizioni di cui alla LR n°41 si applicano anche nel caso in cui gli aventi titolo presentino un piano di lottizzazione non esteso all'intero comparto individuato dal PRG o dal PPA o in difformità dalle norme del presente regolamento.

L. n° 47, 28.2.85
art. 18

L. n°10, 28.1.77
art. 13
L.R. n°41, 30.6.84
art. 9

ART/ 2.2.2. Richieste di lottizzazione

Le richieste di lottizzazione dovranno essere costituite dai seguenti documenti:

1. Domanda in bollo
2. Stralcio cartografico dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona da lottizzare e a quelle immediatamente circostanti, completo delle relative norme di attuazione e dell'individuazione dei vincoli e servitù pertinenti alla zona.
3. Titolo di proprietà, estratto originale di mappa e certificato catastale relativi alle particelle interessate dalla lottizzazione.
4. Copia autentica di eventuali atti relativi a convenzioni, servitù o vincoli gravanti sulla proprietà ed operanti agli effetti edificatori, o di eventuali titoli o diritti reali su fondi altrui di cui è prevista l'utilizzazione.
5. Nel caso di industrie, laboratori artigiani, depositi, etc., fatte salve le speciali prescrizioni e autorizzazioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti, dovrà essere allegata dettagliata relazione individuante l'attività che si intende esercitare, nonché la documentazione richiesta in materia di scarichi delle acque di rifiuto e di inquinamento atmosferico.

L. n°765, 6.8.67
art. 8

L. n°319, 10.7.76
L. n°1, 3.1.78
L. n°18, 27.2.84
L. n°615, 13.6.66

Nessuna concessione edilizia per insediamenti o ampliamenti industriali potrà essere concessa in difetto di individuazione ed impegno circa il consumo di acqua potabile e giornaliero. Compatibilmente con il tipo di industria o di servizio l'Autorità comunale potrà imporre la massima percentuale di acqua da avviare agli scarichi ed impegnare l'impresa al riciclo del restante quantitativo.

6. Progetto planivolumetrico consistente in:
 - 6.1. rilievo topografico o aerofotogrammetrico quotato dell'area da lottizzare e delle zone circostanti per una profondità non inferiore a m. 100, in scala non inferiore a 1/500 e con isoipse ad equidistanza non superiore a m. 2,50, aggiornato alla data di presentazione della richiesta e contenente:
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - gli intestatari delle proprietà confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati viari di progetto con le relative caratteristiche dimensionali;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;

- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico e destinate ad attrezzature pubbliche, a verde pubblico o impianti sportivi;
- forma e dimensione dei lotti;
- forma e dimensione degli edifici con specificazione delle distanze reciproche e dai confini, nonché della loro destinazione ad ogni piano;
- eventuali utilizzazioni in sottosuolo, localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- sezioni e profili regolatori prospicienti le strade ed eventuale plastico in scala adeguata;
- abaco delle tipologie edilizie previste;
- sistema di smaltimento delle acque superficiali con indicazione delle eventuali canalizzazioni esistenti e delle trincee drenanti necessarie per convogliare le acque fuori dai terreni edificabili.

6.2. Tabella sinottica contenente:

- la superficie totale dell'area da lottizzare;
- la superficie dell'area destinata a viabilità e parcheggi;
- la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
- la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini e dagli edifici, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti.

7. Progetto delle opere di urbanizzazione primaria comprendente:

- 7.1. planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione(*) degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, telefono, e quant'altro previsto;
- 7.2. particolari costruttivi relativi a: sistemazioni a verde con indicazione delle alberature e delle piantumazioni, eventuali muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, fognature, pavimentazioni, impianti di illuminazione, recinzioni ed elementi di arredo urbano in genere;
- 7.3. computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti.

(*) delle aree di parcheggio e degli spazi di verde elementare,

L. n°847, 29.9.64
art.4

8. Relazione tecnico-urbanistica illustrativa degli elaborati di cui sopra

9. Relazione geologica;

L.R. n°21, 17.4.84
art.1, comma 11

10. Documentazione fotografica dell'ambiente circostante

11. Norme tecniche di attuazione

12. Schema di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente la lottizzazione, comprendente gli oneri di cui al V comma dell'articolo 8 della Legge 6.8.67 n°765.

ART/ 2.2.3. Approvazione delle lottizzazioni

Le richieste di lottizzazione sono sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale al quale vengono trasmesse dal Sindaco che ne accerta preventivamente la conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, sentiti l'Ufficio tecnico comunale, la Commissione urbanistica e la Commissione edilizia. In caso di contrasto con le norme di zona previste dal piano urbanistico il Sindaco respinge la richiesta di lottizzazione dandone comunicazione all'interessato.

Qualora i piani di lottizzazione riguardino aree o ambiti individuati dalla Regione con atti del QRCT, il Sindaco provvederà a trasmetterli alla Regione per la relativa approvazione.

L. n°47, 28.2.85
art. 24
L.R. n°74, 31.12.84
art.12

L.R. n°74, 31.12.84
art.12

A delibera comunale approvata le parti procedono alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del richiedente la lottizzazione. Il Sindaco rilascerà quindi la relativa autorizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ART/ 2.2.4. Convenzione

La convenzione cui è subordinata l'efficacia del piano di lottizzazione di cui al precedente articolo 2.2.2 dovrà prevedere quanto specificato nelle vigenti delibere del Consiglio Comunale a cioè relative e garanzie fidejussorie per un valore pari al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dal computo metrico estimativo di cui al punto 7.3. dell'articolo 2.2.3 del presente Regolamento, e di urbanizzazione secondaria se previste.

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

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'articolo 3 della legge 28.1.77 n°10 e dell'articolo 16 della L.R.30.6.84 n°41. 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 le opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla L.R. 30.6.84 n°41 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incida 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; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa in materia di espropriazione.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

L.n°765, 6.8.67
art.8

ART/ 2.2.5 Inadempienze e svincolo della cauzione

Lo svincolo della cauzione prestata a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare dell'autorizzazione a lottizzare sarà autorizzato dal Sindaco solo a ultimazione dei lavori e collaudo positivo eseguito dall'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di mancata o parziale esecuzione dei lavori o di accertata cattiva esecuzione di essi in sede di collaudo, l'Amministrazione Comunale è autorizzata ad eseguirli o modificarli direttamente, trascorsi 15 giorni dal semplice preavviso mediante lettera raccomandata. In tal caso i lavori saranno eseguiti a totale spesa del concessionario, utilizzando la cauzione prestata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori.

ART/ 2.2.6. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade, complete di segnaletica e toponomastica;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere e parchi urbani.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:

i condotti di fognatura, di adduzione idrica ed elettrica, del gas e del telefono, le attrezzature viarie e di collegamento con le zone già urbanizzate.

L. n°847, 29.9.64
art.4

L. n°865, 22.10.71
art.44

ART/ 2.2.7 Il Piano di Recupero: competenze ed effetti

Il Piano di Recupero costituisce lo strumento preventivo di attuazione del PRG per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La competenza a redigerlo è limitata ai soli ingegneri e architetti.

I proprietari degli immobili compresi nelle zone di recupero individuate negli elaborati grafici del PRG possono presentare proposte di piano di recupero ai sensi dell'articolo 30 della legge 5.8.78 n°457, purchè rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 in valore degli immobili interessati.

Gli interventi previsti nei Piani di recupero che non vengono convenzionati a norma dell'art.7 della legge 28.1.77 n°10 non possono usufruire delle agevolazioni creditizie di cui all'articolo 33 della legge 5.8.78 n°457. In tal caso qualora essi riguardino un numero di alloggi uguale o superiore a 10, il Consiglio Comunale può subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione di cui all'art. 2.2.8 del presente Regolamento. La convenzione potrà prevedere l'obbligo da parte dei proprietari e dei loro aventi causa di dare in locazione una quota delle abitazioni.

L. n°457, 5.8.78
art.28,30

L.R. n°59, 21.5.80
art.9

Gli elaborati che costituiscono il Piano di Recupero

debbono contenere, per ciascuna tavola o elaborato, l'oggetto, le generalità e la firma del richiedente, il nominativo e la firma del progettista con il numero di iscrizione all'Albo professionale.

Il progetto del Piano di Recupero è costituito di norma dagli elaborati di cui all'articolo 10 della legge regionale 21.5.80 n°59.

Il Consiglio Comunale tuttavia può deliberare una ulteriore definizione degli allegati che potranno così essere ridotti o diversamente articolati in rapporto all'estensione o all'importanza delle aree, dei manufatti e degli interessi pubblici incidenti sul Piano di Recupero.

In via generale gli elaborati sono così definiti:

- 1) descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili (*assoggettati al piano, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli, corredata da planimetria in scala 1:200 indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- 2) relazione illustrativa degli obiettivi del piano e delle modalità di conseguimento, corredata dalle norme tecniche di attuazione, dalle planimetrie in scala adeguata contenenti l'eventuale rilievo degli immobili e delle aree ed indicanti i tipi di intervento, le unità minime di intervento, le nuove unità abitative e funzionali, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico. La relazione individua inoltre i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento. In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico(**) la relazione deve essere corredata da una perizia tecnica firmata da un geologo abilitato ed il progetto di massima degli interventi di consolidamento;
- 3) le eventuali convenzioni tipo;
- 4) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione delle aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- 5) programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano.

(*) e delle aree

(**) o per interventi di recupero urbanistico

Qualora il piano interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge 29.6.39 n°1497, esso dovrà essere redatto (per le parti soggette al vincolo) nelle forme di cui al III comma dell'articolo 3 della legge regionale 2.11.79, n°52.

Qualora il Piano di recupero riguardi complessi od aree di particolare rilevanza urbanistica o pregio ambientale, i proponenti possono presentare un pre-progetto richiedendo un parere preventivo all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Ufficio Tecnico potrà in tal caso fornire indicazioni circa:

- le soluzioni tipologiche e funzionali per il riutilizzo delle strutture esistenti;
- il restauro o il ripristino delle facciate;
- la sistemazione degli spazi esterni ed in particolare di quelli prospicienti aree pubbliche;

ART/ 2.2.9. Richiesta di approvazione del Piano di Recupero

La richiesta di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, in bollo, deve essere diretta al Sindaco e deve contenere generalità, codice fiscale e firma del richiedente/i e del progettista, compresa la qualifica ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo di quest'ultimo.

Alla domanda dovranno essere allegati:

- 1) documentazione attestante il titolo del richiedente;
- 2) copia della richiesta di nulla-osta alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici ai sensi dell'art.11 della legge 1.6.39 n°1089; insieme a tre copie del progetto qualora il Piano di Recupero riguardi immobili vincolati ai sensi della sopracitata legge;

3) domanda di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 29.6.39 n°1497 qualora il Piano di Recupero riguardi aree soggette al vincolo ambientale di cui alla sopracitata legge e alla L.R. 22.7.78 n°46.
In quest'ultimo caso le modalità di presentazione del Piano di Recupero sono quelle stabilite dal III comma dell'articolo 3 della L.R. 2.11.79 n°52.

2.3. ORGANI TECNICO-AMMINISTRATIVI CONSULTIVI ART/ 2.3.1. Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo per la gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

Sono membri di diritto:

- 1) il Sindaco, o un assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Area Assetto del territorio;
- 3) il dirigente dell'Ufficio Tecnico Funzione Urbanistica,
- 4) il segretario comunale, o un suo delegato.

Funge da Segretario della Commissione un impiegato dell'Ufficio Tecnico.

Sono membri eletti dal consiglio comunale:

- 1) un architetto, un ingegnere, un geometra, un geologo scelti su terne proposte dai rispettivi ordini professionali;
- 2) un esperto nominato da ciascun gruppo consiliare in materia di progettazione architettonica, recupero del patrimonio edilizio, storia urbana e del territorio.

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

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura.

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

I membri eletti durano in carica 3 anni e potranno essere rieletti solo dopo 2 anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel comune, ma non possono essere dipendenti dell'amministrazione comunale

ART/ 2.3.2. Attribuzioni della Commissione Edilizia

Compiuta l'istruttoria tecnico-formale da parte dell'Ufficio Tecnico, la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Sindaco relativamente:

- 1) alle domande di concessione edilizia;
 - 2) ai Piani Particolareggiati, ai Piani di Recupero ed ai Piani di Lottizzazione;
 - 3) alla revoca ed alle varianti alle concessioni già concesse.
- Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una nuova concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato.

Su richiesta del Sindaco o dell'Ufficio Tecnico la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo relativamente:

- 1) alle domande di autorizzazione ed in particolare agli interventi di cui alle lettere a), b) e p) dell'articolo 2.1.2 del presente Regolamento che riguardano le zone A o di tutela ambientale;
- 2) all'interpretazione delle norme del presente Regolamento ed eventuali sue modifiche, oltrechè sull'interpretazione e l'applicabilità di altre norme riguardanti gli interventi sul territorio.

La Commissione esprime parere in merito:

- alla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti nonché a tutte le altre norme vigenti in materia;
- al valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata ed al suo inserimento nell'ambiente;
- ai provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi.

La Commissione può richiedere, tramite l'Ufficio Tecnico, ulteriori approfondimenti di progettazione o più dettagliate analisi dell'ambiente circostante.

ART/ 2.3.3. Procedura di convocazione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è convocata dal Sindaco; la convocazione scritta deve pervenire ai commissari con congruo anticipo. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e devono esserci obbligatoriamente il presidente e il funzionario dell'Ufficio tecnico preposto all'istruttoria.

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

(*) I commissari che siano comunque interessati alla realizzazione di un'opera non possono partecipare ai lavori della Commissione relativi all'opera stessa e la loro astensione deve risultare dal verbale della seduta.

Alle riunioni della Commissione possono essere chiamati per chiarimenti i richiedenti e/o i progettisti dell'opera in esame.

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

I verbali delle adunanze della Commissione devono essere raccolti in apposito registro a cura del segretario della Commissione e devono riportare: la motivazione sintetica del parere espresso, il nominativo degli esperti eventualmente invitati, le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari e la firma del presidente e del segretario.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e firmato dal segretario della Commissione.

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

(*)

Per le determinazioni assunte dalla Commissione Edilizia in merito ad eventuali casi non previsti dalle norme del presente Regolamento o dalle Norme di attuazione del PRG e comunque non in contrasto con questo nè con le finalità del PRG stesso, è prescritta la maggioranza assoluta dei componenti.

ART/ 2.3.4. Commissione urbanistica

La Commissione urbanistica per la tutela dell'ambiente è un organo consultivo istituito allo scopo di verificare la compatibilità dei principali interventi attuativi del PRG con gli obiettivi del piano stesso.

E' formata da:

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica;
- il Dirigente della funzione urbanistica dell'Ufficio tecnico;
- il Segretario comunale o un suo delegato;
- un rappresentante nominato da ciascun gruppo consiliare;
- due esperti, nominati dal consiglio comunale, di cui uno in recupero edilizio ed urbanistico ed uno in progettazione edilizia ed urbanistica.

La Commissione dura in carica cinque anni.

Funge da Segretario della Commissione un impiegato dell'Ufficio Tecnico.

Il Sindaco potrà invitare a far parte della Commissione, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi altri esperti (ad esempio in diritto urbanistico, in ecologia, in problemi del traffico, in progettazione di edifici speciali stici, etc.).

La Commissione urbanistica esprime un parere preventivo rispetto a quello della Commissione edilizia su:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- Piani di recupero di edifici di particolare importanza o dimensioni o di interi comparti;
- Varianti al PRG;
- Progetti di infrastrutture pubbliche (grande viabilità, ferrovie, discariche, etc.);
- l'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare in maniera considerevole l'ambiente, su parere dell'Ufficio Tecnico.

N.d.A. PRG art.6

2.4. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

ART/ 2.4.1. Attuazione degli interventi soggetti a semplice comunicazione

Per gli interventi di cui al precedente articolo 2.1.1 è necessario dare comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata, fermo restando l'obbligo di cui al II comma del sopracitato articolo.

Alla domanda deve essere allegato un elaborato grafico (piante ed eventuali sezioni nello stato attuale, di progetto e di sovrapposizione) che illustri gli interventi oggetto della comunicazione, nonché una planimetria generale 1/2000 o estratto del PRG con indicato l'edificio oggetto dell'intervento.

ART/ 2.4.2. Attuazione degli interventi soggetti ad autorizzazione

Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 2.1.2. deve essere inoltrata al sindaco domanda di autorizzazione. Detta domanda, redatta su appositi stampati predisposti dall'Amministrazione Comunale, dovrà indicare le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso, la descrizione sintetica delle opere previste e dei materiali impiegati.

Dovrà altresì essere allegata alla domanda la seguente documentazione, salvo ulteriori prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale:

L. n°457, 5.8.78
art.48

1) per le opere di manutenzione straordinaria, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 26 della legge 28.2.85 n°47:

- elaborati grafici in numero e scala sufficienti ad individuare con esattezza gli elementi oggetto dell'intervento ed i materiali impiegati.

Gli elaborati dovranno essere sottoscritti, come previsto dalle norme e leggi vigenti, dal proprietario, dall'assuntore e dal direttore dei lavori.

Nel caso di modificazioni planivolumetriche, gli elaborati dovranno riportare lo stato di fatto, il progetto e il sovrapposto con la seguente grafia in nero:

- nuove strutture: campitura piena
- demolizioni: tratteggio a 45°
- sostituzioni: tratteggio a 45° incrociato

- adeguata documentazione fotografica di formato minimo 13x18

- relazione tecnica dettagliata sulla consistenza degli interventi, sulle tecnologie e sui materiali impiegati.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia inserito negli elenchi di cui all'articolo 6 paragrafi c) e d) della L.R. 2.5.80 n°59 o sia vincolato ai sensi delle leggi 1.6.39 n°1089 e 29.6.39 n°1497, deve essere allegata alla relazione la documentazione necessaria ad individuare epoca di costruzione e delle principali modificazioni, tipologia edilizia, caratteri costruttivi, tecnologie e materiali impiegati, eventuali elementi decorativi e stato di conservazione. In tal caso le competenze professionali sono esclusive degli architetti.

2) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo la documentazione è analoga a quella del punto precedente. E' inoltre sempre richiesta la relazione e la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

- 3) Per tutti gli interventi di installazione o rifacimento di impianti igienico-sanitari deve essere allegata la documentazione relativa ai sistemi di smaltimento delle acque.
- 4) Per gli interventi di cui al paragrafo h) dell'articolo 2.1.2 del presente regolamento devono essere precisate dettagliatamente tutte le opere esistenti o di progetto fino ai punti di allacciamento, pubblici o privati o comunque autorizzati.
- 5) Per gli interventi che comportino rilevanti modifiche del sottosuolo deve essere presentato un rilievo aggiornato dello stato della falda e della sua massima escursione annuale.

R.E. art.3.2.1.

ART/ 2.4.3. Attuazione degli interventi soggetti a concessione

L'Amministrazione Comunale fornisce gli appositi stampati per la domanda di concessione edilizia.

Salvo ulteriori prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale, alla domanda di concessione devono essere allegati i seguenti elaborati:

- 1) Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata l'area di intervento, o l'estratto nei casi stabiliti con apposita delibera.
- 2) Estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
- 3) Planimetria dello stato attuale in scala 1/500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto 1/200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
 - ③ - stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza. Per una fascia minima di ml.20 devono essere indicate le destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, e delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi dei materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordonature, etc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, eventuali opere di drenaggio delle acque di superficie ed ogni altro elemento atto a fornire una rappresentazione esatta dello stato di fatto;
 - in caso di interventi che comportino modifiche del sottosuolo, il rilievo aggiornato della falda idrica e della sua massima escursione annuale;
 - planimetria delle opere di urbanizzazione previste quali viabilità e servizi a rete, quote altimetriche di progetto, eventuali sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche od, in loro mancanza, le caratteristiche di provvista, allontanamento ed uso delle opere in oggetto;
 - i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, etc.
- 4) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,

R.E. art.3.2.1.

ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati almeno in scala 1/100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà). Per gli edifici costruiti anteriormente al 1943 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, etc.);
- materiali e tecniche impiegate;
- eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
- stato di conservazione.

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

In particolare per gli edifici di cui agli elenchi redatti ai sensi dell'articolo 6, paragrafi c) e d), della L.R. 2.5.80 n°59, valgono le prescrizioni di cui alle norme di attuazione allegate agli elenchi stessi.

- 5) Documentazione fotografica di formato minimo 13x18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- 6) Calcolo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 7) Disegni, in scala non inferiore a 1/100, delle piante di tutti i piani, delle fondazioni e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture;
 - ubicazione degli apparecchi igienici;
 - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione;
 - 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 ben controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi;
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1/200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1/50.

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

- 8) Disegni, normalmente in scala 1/100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra delle linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.
- 9) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera, ivi comprese 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 le facciate aderenti.
- 10) Disegni, in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, etc.

11) Nel caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, produttivo, magazzini, etc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso un eventuale plastico volumetrico.

12) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare:

- le nuove strutture con campitura piena (nero);
- le demolizioni con tratteggio a 45° (nero);
- le sostituzioni con tratteggio a 45° incrociato (nero).

13) Tutti i disegni saranno presentati normalmente in tre copie su fondo bianco, piegate nel formato UNI A4 con il titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmate dal proprietario e dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro dell'albo professionale. Di tali copie una andrà presentata direttamente alla USL e le altre due all'ufficio protocollo comunale; ad esse sono da aggiungere quelle eventualmente necessarie per la C.B.A.

14) La relazione che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originali, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di PRG vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva dovrà essere attivata la procedura ai fini delle verifiche da parte della USL e dell'Ufficio ambiente del Comune. E' inoltre (* continua a pag.5)

15) La relazione geologica e geotecnica e quant'altro stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti al fine di verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno e con l'equilibrio idrogeologico.

Tale elaborato dovrà essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

DPR 19.3.56 n°
art. 48 ³⁰³

L. n°64, 2.2.74
D.M. 21.1.81

R.E. art.3.2.1

- 16) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico deve essere redatti in conformità al disposto della legge 30.4.76 n°373 e relativo DPR 28.6.77 n°1052. Tale documentazione deve essere firmata oltre che dal proprietario anche dal progettista degli impianti e deve essere consegnata al comune prima del ritiro della concessione edilizia.
- 17) I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento elettrico concordato con l'ENEL (con l'esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).
Il proprietario o il progettista dovranno assumere presso l'ENEL adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione ed alla dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici. Tali elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.
Analoghe prescrizioni valgono per l'allacciamento alla rete del gas.
- 18) Per gli interventi di cui al punto 3) dell'articolo 2.1.3. del presente regolamento deve essere dimostrata la destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del vigente PRG ed esaurientemente illustrata la nuova utilizzazione proposta.
- 19) L'eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, etc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.
(* segue punto 14)
- obbligatoria la relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera, anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni quantitative o qualitative delle immissioni stesse.

DPR 15.4.71
N° 322

ART/ 2.4.4 Modalità di presentazione e di esame delle domanda

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia, corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli 2.4.2 e 2.4.3, devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e numero di protocollo.
L'Ufficio Tecnico istruisce le domande e nel caso riscontri incompletezze nella documentazione prodotta potrà condizionare il parere a specifiche richieste.
In tal caso il Sindaco comunicherà le manchevolezze riscontrate assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.
Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio tecnico comunale, il Sindaco richiede contestualmente:

- 1) il parere della Commissione Edilizia;
- 2) il parere del funzionario medico della USL; il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria che interessano impianti o servizi igienico-sanitari o opere che modificano elementi distributivi.

Ai sensi delle disposizioni della legge 17.8.42 n°1150 e successive modificazioni il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 60 giorni dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme di cui agli articoli 7 e 8 della legge 25.3.82 n°94 ed all'articolo 48 della legge 5.8.78 n°457.
Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla notifica della determinazione del Sindaco, pena la decadenza dell'istanza medesima.
Il rilascio della concessione e dell'autorizzazione è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 6.12.82 n°88.
In ogni caso il rilascio della concessione e dell'autorizzazione dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione stessa.

L. n°1150, 17.8.42
art. 31

2.5. ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

ART/ 2.5.1. Caratteristiche della concessione e autorizzazione

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione edilizia deve contenere:

- 1) le generalità e il codice fiscale del titolare della concessione.
- 2) La succinta descrizione delle opere^(*) per le quali si rilascia la concessione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla-osta e del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio tecnico.
- 3) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento.
- 4) Gli estremi della delibera consiliare sull'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.5 della legge 28.1.77 n°10 e della delibera della Giunta regionale sul contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art.6 della legge 28.1.77. n°10.
- 5) Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'A.C.
- 6) La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori il termine di ultimazione degli stessi decorre dalla data del rilascio della concessione.
- 7) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'articolo 3 della legge 28.1.77 n°10.
- 8) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'articolo 3 della legge 28.1.77 n°10 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in sostituzione parziale o totale; il progetto relativo a tali opere, corredato dagli allegati tecnici, dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione Edilizia.
- 9) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al Comune per la eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

(*) con la specificazione delle destinazioni d'uso e delle relative superfici.

L. n°10, 28.1.77
art. 4

L. n°94, 25.3.82

- 10) Ogni altro elemento necessario ed utile che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni legislative e normative vigenti, nonché la prescrizione di particolari modalità esecutive degli interventi.

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

ART/ 2.5.2. Determinazioni del Sindaco

Il Sindaco decide sulle domande di autorizzazione, rilasciando le o negandole, sentito il parere della Commissione edilizia e della competente USL.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzati al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro il termine di 90 giorni. In tal caso il conduttore può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1.6.39 n°1089 e dalla legge 29.6.1089 n°1497 o inseriti negli elenchi di cui all'art.6, par. c) e d) della L.R. 21.5.80 n°59.

Per gli interventi di cui all'art.7, comma 2, della legge 25.3.82 n°94, e purchè gli edifici non risultino vincolati ai sensi delle leggi 1.6.39 n° 1089 e 29.6.39 n°1497 o inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 21.5.80 n°59, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione dal rischio sismico e deve essere comunque preceduto da tutti i nulla-osta, visti e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia.

R.E. art.2.3.2

L. n°457, 5.8.78
art.48

L.R. n°88, 6.12.82

ART/ 2.5.3. Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle norme del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L. n°1, 3.1.78

ART/ 2.5.4. Titolarità della concessione e/o autorizzazione

La concessione è data, ai sensi dell'art.4 della L. 28.1.77 n°10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successori e/o aventi causa.

La concessione per interventi su beni immobili di proprietà dello Stato o di altri enti territoriali è data a coloro che siano muniti del titolo al godimento del bene.

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

L. n°10, 28.1.77
art. 4

ART/ 2.5.5. Validità, proroghe e decadenza della concessione

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

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

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

L. n°10, 28.1.77
art. 4

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'adozione di nuove norme urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in tali condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è prorogabile.

Le norme di cui sopra valgono anche per le autorizzazioni.

ART/ 2.5.6. Varianti al progetto

Qualora si renda necessario apportare varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che saranno assoggettati alla stessa procedura di approvazione del progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera, ma l'approvazione deve essere comunque richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria. Le varianti possono essere approvate purchè siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma, nè delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonchè il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di edifici vincolati ai sensi delle leggi 1.6.39 n°1089 e 29.6.39 n°1497 o inseriti negli elenchi di cui all'art.6 par. c) e d) della L.R. 2.5.80 n°59. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definiti dall'art.31 della legge 5.8.78 n°457.

La determinazione del Sindaco sul progetto di variante di cui all'art.15 della legge 28.2.85 n°47 non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

L. n°47, 28.2.85
art. 15

ART/ 2.5.7. Competenze tecniche e responsabilità

La progettazione degli interventi soggetti a concessione, autorizzazione o comunicazione deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze fissate dalla legislazione, salvo prescrizioni particolari previste nel presente Regolamento o negli strumenti urbanistici vigenti.

Il titolare della concessione, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore nonchè 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 variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le responsabilità del titolare della concessione, del proprietario ovvero del committente, del costruttore e del direttore dei lavori sono quelle stabilite dall'articolo 6 della legge 28.2.85, n°47.

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

2.6. CONDOTTA DEI LAVORI, SORVEGLIANZA, SANZIONI
ART/ 2.6.1. Apertura del cantiere

E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia di comunicare al Sindaco l'apertura del cantiere e l'inizio dei lavori.

Nel caso di nuove edificazioni o di ristrutturazione urbanistica il titolare della concessione deve richiedere, a norma dell'art.33 della legge 17.8.42, n°1150 e successive modificazioni l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planialtimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; ad esso spetta inoltre la richiesta agli uffici comunali di competenza dei punti di immissione degli scarichi nella rete fognante pubblica e i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistenti.

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

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

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

ART/ 2.6.2. Occupazione e manomissione di suolo pubblico

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

La domanda deve contenere le generalità e tutti gli estremi oltre la firma del richiedente e la presumibile durata dell'occupazione di 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, dell'accessibilità alle proprietà limitrofe ed ai requisiti richiesti dalle legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata la 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 e può essere prorogata.

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

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

ART / 2.6.3. Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7.1.56. n°164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti gli addetti che esercitano le attività di cui sopra, per quanto di loro spettanza e competenza, in conformità al D.P.R. 27.4.55 n°547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere idoneamente 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, etc.

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.

Qualora nell'area del cantiere debbano essere previste opere, anche provvisorie, per alloggio o ricovero degli addetti nonché per i relativi servizi, magazzini, depositi, etc., l'assuntore dei lavori dovrà darne notizia all'Ufficio Tecnico in sede di comunicazione inizio lavori, precisando consistenza e caratteristiche igienico sanitarie e costruttive dei suddetti manufatti. A tal fine il cantiere viene assimilato agli edifici industriali di cui all'articolo 3.3.6.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella unificata appositamente progettata dall'Ufficio Tecnico comunale, visibile dall'esterno e contenente le seguenti indicazioni:

- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- nominativo del titolare della concessione edilizia;
- nome del progettista;
- nome dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato;
- nome del direttore dei lavori;
- nome del costruttore e dell'assistente di cantiere.

Le tabelle e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) la concessione o l'autorizzazione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

L. n°373/76
DPR 1052/77

ART / 2.6.4. Inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori si considerano iniziati quando siano soddisfatte le condizioni appositamente stabilite in sede di concessione edilizia o di autorizzazione, in funzione delle varie categorie di opere o tipi di intervento.

La comunicazione di inizio lavori di cui agli art. 2.5.2 e 2.5.5 del presente regolamento costituisce pertanto prova necessaria ma non sufficiente dell'effettivo avvio degli stessi.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni non rappresenta effettivo inizio dei lavori se non è realizzato nella misura di almeno il 50% del totale.

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

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

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

ART / 2.6.5. Vigilanza urbanistico-edilizia
Sanzioni amministrative e pecuniarie

Il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere sia a seguito delle richieste di cui ai precedenti articoli 2.6.1 e 2.6.4., sia al fine di accertare la rispondenza delle opere in corso alle prescrizioni urbanistiche ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione o autorizzazione edilizia nonché alle norme di legge vigenti ai sensi dell'art. 4 della legge 28.2.85, n°47 e successive modificazioni. Il costruttore, per parte sua, dovrà consentire il libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale, al medico della USL, agli ispettori del lavoro, etc., per i controlli di loro competenza.

Qualora venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate a opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18.4.62, n°167 e successive modificazioni, o, ancora, queste siano eseguite in assenza di concessione in totale difformità o con variazioni essenziali, si applicano i disposti degli articoli 4, 7 e 12 della legge 28.2.85 n°47.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di concessione o in totale difformità da essa e per le opere eseguite senza autorizzazione o in difformità da essa, si applicano rispettivamente i disposti degli articoli 9 e 10 della stessa legge.

Per le opere di amministrazioni dello stato eseguite senza titolo nei casi di cui all'art. 4 della legge 28.2.85 n°47 si applicano i disposti dell'art. 5 della medesima legge.

Per le opere eseguite da soggetti diversi da quelli di cui al precedente comma su aree di proprietà dello stato o di enti pubblici in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità da essa, si applica il disposto dell'art.14 della legge 28.2.85, n°47.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni previste dalle presenti norme nel caso di realizzazione di varianti conformi a quanto stabilito all'art. 15 della legge 28.2.85, n°47.

In caso di annullamento della concessione o dell'autorizzazione edilizia vale quanto contenuto all'art.11 della legge 28.2.85, n°47, ferme restando le possibilità di sanatoria di cui all'art.13 della medesima legge.

Per quanto attiene alla nullità degli atti relativi ad edifici e lottizzazioni abusive ed alle conseguenti sanzioni amministrative, penali e pecuniarie, nonché alle modalità di riscossione di quest'ultime, si fa riferimento ai corrispondenti articoli della legge 28.2.85, n°47.

L'Amministrazione Comunale provvederà all'aggiornamento della cartografia aerofotogrammetrica mediante delibera consiliare la quale stabilisce anche le modalità tecniche di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale.

L. n°1150, 17.8.42
art.32

L. n°47, 28.2.85
art. 4-15

L.R. n°51, 7.5.85

R.E. art. 2.5.6.

ART / 2.6.6. Sospensione dei lavori

Qualora il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere stato sostituito ovvero non sia stata data comunicazione scritta all'A.C. della sua sostituzione è ordinata la sospensione dei lavori.

Questa si attua anche nel caso di sostituzione dell'assuntore o quando quest'ultimo non ottemperi a quanto prescritto all'art.2.6.3 e all'art. 2.6.1. ovvero nei casi di violazione degli strumenti urbanistici ed edilizi di cui al precedente art.2.6.5.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari preposti al servizio di vigilanza di cui al precedente art.2.6.5.

Nel caso di violazione dell'ordine di sospensione, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento o alla sigillatura del cantiere a spese del contravventore, con le modalità ritenute, a giudizio del Sindaco, più idonee. La ripresa dei lavori è autorizzata solo nel caso siano state rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione o dell'autorizzazione.

ART/ 2.6.7. Demolizioni, esecuzioni d'ufficio

Alla demolizione d'ufficio disposta dal Sindaco, previo avviso notificato al proprietario o al possessore, e, nel caso di opere in corso, al titolare della concessione o autorizzazione se persona diversa, al Direttore dei lavori e all'Assuntore, provvedono gli organi dell'Amministrazione in conformità al disposto dell'articolo 27 della legge 28.2.85 n°47.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Le spese, redatte a cura dell'Ufficio tecnico comunale, restano a carico del proprietario o possessore, ovvero al titolare della concessione in solido con il Direttore dei lavori e con l'Assuntore e sono rimosse a norma del Testo Unico approvato con R.D. 14.4.1910 n°639.

L. n°10, 28.1.77
art.15

ART/ 2.6.8. Collaudi

Tutte le opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 1086/71 devono essere sottoposte a collaudo statico.

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

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a verifica di conformità ai sensi della legge 373/76.

Debbono essere sottoposti a collaudo anche gli altri impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia. (*)

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'Assuntore.

(*) In particolare gli impianti elettrici essere corredati da certificazione di conformità alle norme CEI-USL redatta da un tecnico abilitato.

ART/ 2.6.9. 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 rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con modifica dell'altezza dei solai o accrescimento del numero dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione della superficie utile e del volume delle singole unità immobiliari;
- variazioni della destinazione d'uso.

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

Dopo la comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve richiedere al Sindaco l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, indicando nella domanda le proprie generalità e gli estremi e il titolo della concessione o autorizzazione. (*)

La visita deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione e con preavviso scritto al titolare della concessione e viene effettuata da

- il Dirigente della funzione urbanistica dell'Ufficio Tecnico o un suo delegato;
- un rappresentante della USL;
- un vigile urbano con funzione di rilevatore.

In tal sede si verifica la rispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la rispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.

Viene inoltre accertata l'idoneità tecnica dei materiali, il raggiungimento dei valori minimi di prestazione nei confronti dei requisiti ambientali e tecnologici di cui ai titoli 3.2 e 3.3 del presente regolamento. Le eventuali deroghe per gli interventi di recupero edilizio sono di volta in volta specificate.

Per i locali interrati e seminterrati valgono le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.9.

Nel caso vengano riscontrate lievi difformità l'autorizzazione sarà subordinata all'esecuzione delle opere necessarie per rimuoverle entro un termine determinato.

I lavori prescritti dovranno essere ultimati entro il termine di ultimazione lavori fissato dalla concessione; in caso diverso dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve avvenire entro 90 giorni dalla domanda corredata dal nulla-osta, dalle certificazioni e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, nonché per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti; dovrà inoltre essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali. L'autorizzazione di abitabilità o agibilità indica la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità al progetto ed alle eventuali varianti approvate.

L'autorizzazione di agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non residenziali.

Nel caso di difformità totale o parziale sono applicate le sanzioni amministrative e penali previste dalla legge 28.2.85 n°47.

R.E. art.2.6.8.

(*)

Nel caso di nuove costruzioni alla domanda deve essere allegato estratto del rilievo aerofotogrammetrico 1/2000, o in mancanza di questo del foglio di mappa catastale, con riportata l'ubicazione esatta degli edifici e delle opere oggetto dell'intervento, ivi compreso la eventuale nuova viabilità e i rimodellamenti del terreno.

3.1. REQUISITI URBANISTICI

ART/ 3.1.1 Volume

Ai fini del calcolo degli indici urbanistici il volume di un edificio si calcola moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti per la relativa altezza da pavimento a pavimento e per l'ultimo piano dal pavimento all'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel calcolo sono compresi:

- 1) i volumi delle chiostrine (spazi scoperti all'interno dei corpi di fabbrica utilizzabili solo come presa d'aria o di luce, di dimensione massima pari al 15% della superficie coperta dell'edificio. Le chiostrine sono ammesse solo negli interventi di recupero edilizio, negli edifici non residenziali e nelle costruzioni in aderenza a pareti non finestrate);
- 2) la parte del volume interrato eccedente quello di cui al punto 3) del comma successivo, calcolata con gli stessi criteri del volume fuori terra;
- 3) il volume delle zone a pilotis (porticato libero da almeno tre lati) destinato ad uso condominiale calcolato nella misura del 50%, purchè vincolato, con atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, a non subire modificazioni;
- 4) i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis, esclusi i volumi tecnici;
- 5) il volume delle logge di superficie eccedente mq 6 calcolato nella misura del 50%.

Sono esclusi:

- 1) i volumi tecnici come definiti dall'articolo 3.1.2 del presente regolamento;
- 2) portici, gallerie e pilotis con vincolo di destinazione ad uso pubblico;
- 3) il volume interrato a servizio dell'edificio compreso entro la proiezione al suolo della costruzione fuori terra fino ad un'altezza massima di metri 2,50 compreso il solaio di copertura;
- 4) le logge di superficie fino a mq 6 e di profondità minima metri 1,50.

R.E. art.3.2.9.

ART/ 3.1.2. Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici: i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Nelle zone produttive D ed E l'Amministrazione Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici.

Per le costruzioni esistenti, ed in particolare in zona A e B, la Commissione Edilizia stabilirà la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con l'ambiente circostante.

ART/ 3.1.3. Superficie territoriale

La superficie territoriale St è la superficie dei comparti urbanistici individuati negli elaborati grafici del PRG ed aventi i medesimi indici e destinazioni di piano.

La superficie territoriale comprende le superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria del comparto in oggetto.

La superficie territoriale si misura al netto delle strade esistenti esterne all'area e al lordo di quelle esistenti o di progetto interne all'area.

ART/ 3.1.4. Superficie fondiaria di pertinenza

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici ai fini del calcolo degli indici urbanistici si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, con esclusione quindi delle strade esistenti soggette al pubblico transito e degli altri spazi a destinazione pubblica. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

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

Per le zone E valgono le norme previste dalle leggi regionali sulle zone agricole.

L.R. n°10, 19.2.79
L.R. n°35, 30.7.79

(*) o del comparto individuato negli elaborati grafici del PRG.

ART/ 3.1.5. Superficie coperta

Per superficie coperta 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 pareti perimetrali, comprese le eventuali logge, le terrazze a sbalzo e le pensiline ed esclusi gli sporti di gronda e gli oggetti ornamentali. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi oggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde.

La superficie delle costruzioni interrato destinate a servizi della residenza (garages, cantine, locali per impianti tecnologici) può eccedere la superficie coperta fino ad un massimo del 20%.

Le parti interrato degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio né, tantomeno, aree pubbliche. Per le costruzioni destinate a servizio della residenza e/o delle altre attività ammesse dal P.R.G. vigente, la Commissione Edilizia può prescrivere, in rapporto ad esigenze di carattere ambientale, particolari sistemazioni quali, ad esempio, le coperture con opportuni movimenti di terra e relativa coltivazione a prato, fermo restando il rispetto del successivo art. 5.1.4.

ART/ 3.1.6. Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura si calcola dividendo la superficie coperta S_c per la superficie fondiaria S_f .

In sede di progettazione dei piani attuativi è consentito superare in uno o più lotti il rapporto di copertura stabilito per la zona a condizione che la variazione non superi il 20 % e che il rapporto stesso sia verificato complessivamente sull'intero comparto.

ART/ 3.1.7 Indici di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità fondiario I_f è dato dal numero di metri cubi edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 3.1.4. del presente regolamento ($I_f = V/S_f$).

L'indice di fabbricabilità territoriale I_t è dato dal numero di metri cubi edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale S_t quale individuata dalla delimitazione dei comparti negli elaborati grafici del vigente PRG ($I_t = V/S_t$) e come definita all'art. 3.1.3 del presente Regolamento.

ART/3.1.8. Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata dal piano di spicco all'intradosso del solaio di copertura misurato all'intersezione fra di esso e il prospetto.

Nel caso di copertura inclinata l'altezza dei prospetti trasversali si calcola nel punto medio del piano congiungente le intersezioni dei solai di copertura con i prospetti longitudinali.

L'eventuale prolungamento delle facciate oltre l'estradosso del solaio di copertura non è computabile ai fini del calcolo sopraindicato purchè non superi m 1,20.

Il piano di spicco è la quota media del marciapiede pubblico, se esistente, o del piano strada o, infine, del piano di campagna preesistente qualora l'edificio non sia prospiciente una strada pubblica. Nel caso in cui la quota di campagna preesistente risulti superiore a quella del terreno rimodellato, l'altezza si misura rispetto a quest'ultima.

In caso di edifici con prospetti di altezza diversa o gradonati, l'altezza di ciascun prospetto o gradone dovrà rispettare l'altezza massima prevista dalle norme di zona.

La pendenza massima delle coperture inclinate non può superare il 33%.

I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni quando siano, a giudizio dell'Ufficio tecnico comunale, rigorosamente giustificati da ragioni tecniche e, nei casi di particolare rilevanza, sempre che siano ritenuti ammissibili dalla Commissione urbanistica per la tutela dell'ambiente.

L'altezza massima delle costruzioni è comunque limitata:

- dalle prescrizioni di legge;
- dalle prescrizioni di P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi vigenti;
- nel caso di fronti prospettanti spazi pubblici, dalla superficie antistante (e da quella eventualmente lasciata scoperta su lotto di intervento qualora le fronti siano arretrate), che non deve essere minore della superficie sviluppata dalle fronti stesse);
- nel caso di fronti prospettanti spazi privati appartenenti ad unica proprietà dalla superficie antistante che non deve essere minore della superficie sviluppata dalle fronti stesse;
- nel caso di fronti prospettanti spazi privati, appartenenti a più proprietà, dalla superficie antistante che non

deve essere minore sull'area di proprietà dell'edificante della metà della superficie sviluppata dalle fronti stesse.

Quando gli strumenti di pianificazione generale o esecutiva richiedono la costruzione in serie aperta, occorre altresì verificare che nessun punto del poligono, ottenuto ribaltando perpendicolarmente le fronti di una nuova costruzione sul piano di spicco e congiungendo i vertici superiori delle proiezioni delle singole fronti, ricada sul sedime degli edifici circostanti.

Quando gli strumenti di pianificazione generale o esecutiva richiedono la costruzione in serie semiaperta o chiusa, non si applica il precedente disposto e il rapporto tra la superficie dello spazio scoperto, conformato a cortile, e quella delle fronti che vi prospettano non deve essere inferiore al quarto.

ART/ 3.1.9 Distanze

La distanza di un edificio dalla strada è misurata dal corpo più avanzato del fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura, al ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del D.M. 1.4.68 N° 1404.

La sede stradale e la distanza da essa vanno considerate nelle dimensioni indicate dalle tavole degli strumenti urbani - stici vigenti.

In ogni caso l'edificazione dovrà rispettare le limitazioni imposte al punto C3 (limitazioni delle altezze in funzione della larghezza delle strade) delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche (D.M. 3.3.75).

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazione urbanistica devono essere richiesti all'Ufficio Tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, i punti di linea e di quota.

La distanza tra fabbricati è misurata dal corpo più sporgente di un edificio all'edificio prospiciente.

I lati di due edifici, situati da bande opposte ad una linea di confine, si dicono antistanti quando un qualsiasi punto di ciascuno di essi, proiettato ortogonalmente a tale linea, cade all'interno dell'altro.

L'obbligo del rispetto delle distanze tra detti edifici vale quindi allorché questi siano antistanti, anche solo in parte. In quest'ultimo caso tuttavia il rispetto delle distanze si applica limitatamente alla porzione di edificio effettivamente antistante.

Per gli edifici o parte di essi non antistanti che non usufruiscono delle possibilità di costruzione in aderenza di cui al comma successivo, resta fermo il rispetto della distanza minima di ML.1.50 da qualunque spigolo di edifici adiacenti.

Nel caso di costruzione in aderenza parziale tra lati di edifici adiacenti, la parte aderente non può essere inferiore al 25% della lunghezza del lato maggiore.

Le disposizioni di cui sopra si applicano fermo restando il rispetto del disposto dell'Art.9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche nonché di quanto eventualmente previsto da norme o regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

La costruzione in aderenza a pareti non finestrate è subordinata al rispetto delle condizioni previste al punto C4 delle predette Norme tecniche.

La distanza minima dal confine si misura tra il corpo più sporgente di un fabbricato ed il confine prospiciente.

Di norma deve essere pari alla metà della distanza minima

D.M. 3.3.75

tra fabbricati prevista dalle norme generali o di zona. Sono ammesse distanze minori qualora tra i confinanti si stabilisca una convenzione per atto pubblico in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra edifici fronteggiantsi ove il confinante realizzi un intervento edilizio.

ART/3.1.10 Superficie utile abitabile

La superficie utile abitabile netta S_u è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia.

La superficie S_u serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva netta S_{comp} .

D.M. 10.5.77 n°801

ART/3.1.11 Superficie non residenziale

La superficie non residenziale netta S_{nr} è pari alla somma di tutte le superfici delle parti degli edifici residenziali che sono destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le superfici per accessori riguardano:

- cantine, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi (non pubblici), logge e balconi.

La superficie non residenziale netta S_{nr} serve al calcolo della superficie complessiva netta di cui al successivo articolo 3.1.12.

ART/3.1.12 Superficie complessiva

Nell'edilizia residenziale la superficie complessiva S_c a cui si applica, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio ai sensi del DM 10.5.77 n°801, il costo di costruzione unitario, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile netta S_u e del 60% del totale delle superfici non residenziali S_{nr} .

La superficie netta per attività turistiche, commerciali e direzionali Stcd è la somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati a tali attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori (definiti come al precedente art.3.1.12) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

La St serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinati a tali attività, quando essa non supera il 25% della Su presente negli edifici stessi, ai sensi del DM 10.5.77 n°801. In caso contrario l'edificio viene considerato di tipo turistico, commerciale o direzionale ed il costo di costruzione viene determinato in base al suo costo documentato.

3.2. REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI

ART/ 3.2.1. Igiene del suolo

E' fatto divieto di edificare su terreni già utilizzati come deposito di materiali insalubri quali letamai, residui organici, etc., se non siano stati adeguatamente risanati mediante l'asportazione dei materiali di deposito e la loro sostituzione con opportuno materiale arido di scavo.

Nel caso di terreni soggetti alle invasioni di acque superficiali o sotterranee, gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di protezione e di drenaggio, fermo restando il rispetto del D.M. 21.1.1981.

E' fatto obbligo, comunque, di presentare in sede di richiesta di autorizzazione o concessione edilizia di cui ai precedenti articoli 2.4.2. e 2.4.3. un rilievo aggiornato dello stato delle falde della zona interessata e della loro massima escursione annuale, fermi restando i poteri di controllo dell'Ufficio Tecnico.

Qualora si ravvisi la necessità di eseguire delle intercapedini a protezione dei volumi in sottosuolo o a contatto con il suolo, queste dovranno essere estese per tutta la superficie di contatto e dotate di adeguata ventilazione.

Tutti gli elementi strutturali e costruttivi costituenti il ponte idraulico dovranno essere realizzati, in questo caso, con materiale idrofugo o comunque impermeabile all'acqua.

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 ad 2/100 della superficie del vespaio; nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'uso del solaio posto ad una distanza dal terreno non inferiore a cm.20.

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

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

Per i locali non abitabili o non agibili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespai semplici non areati.

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

ART/ 3.2.2. Igiene dei manufatti

Ferme restando le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi articoli delle presenti norme, i manufatti dovranno essere eseguiti in modo da non essere interessati da fenomeni di putrescibilità e degrado chimico-fisico per assorbimento o emissioni di polveri o di sostanze inquinanti, tossiche o comunque antigieniche, per insediamento di insetti, di microorganismi parassiti e di batteri, ovvero per l'alterazione dei fattori di benessere microclimatico.

ART/ 3.2.3. Requisiti termici, igrotermici e di ventilazione

Le nuove costruzioni classificate dall'articolo 3 del DPR 10.3.77 n° 1052 debbono uniformarsi alle prescrizioni della legge 30.4.76 n°373 ed al relativo regolamento di attuazione e, comunque, debbono essere progettate e realizzate in modo da favorire il benessere termico delle persone, la conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle costruzioni medesime.

A tal fine:

- a) la temperatura dell'aria interna degli alloggi nel periodo invernale non deve essere inferiore a 17°C allorchè la temperatura esterna è pari a -10°C e non superare 21°C;
- b) sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono manifestare fenomeni di condensa temporanei o permanenti;
- c) la temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria diminuita di 6°C nella stagione invernale;
- d) la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale;
- e) la velocità dell'aria nelle zone dei locali occupate dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:
 - 0,15-0,20 m/sec (di cui 0,07 nei bagni) se i locali non sono destinati ad attività industriali;
 - 0,20-0,40 m/sec se i locali sono destinati ad attività industriali, a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone;
- f) negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle stesse.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di interventi di manutenzione straordinaria che richiedano la installazione o la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, il Sindaco può richiedere, su parere della C.E., che siano adottati provvedimenti atti a garantire, mediante opportuni interventi di coibentazione, un adeguato isolamento delle coperture, delle chiusure esterne orizzontali, dei serramenti, nonché dello stesso impianto termico, qualora esistente.

Fermo restando quanto disposto agli articoli 6 e 7 del D.M. 5.7.75, il requisito di ventilazione si intende assicura-

to quando si hanno i seguenti ricambi d'aria orari:

- a) in tutti gli spazi chiusi dell'alloggio:
nel periodo invernale $n \approx 0,5$ mc/mch con continuità
nel periodo restante $n \approx 2,0$ mc/mch
- b) negli spazi adibiti a preparazione e cottura dei cibi:
durante tutto l'arco dell'anno $n \geq 3,0$ mc/mch per il
periodo concomitante con lo svolgimento dell'attività
- c) negli spazi adibiti alla cura e all'igiene della persona:
durante tutto l'arco dell'anno $n \geq 5,0$ mc/mch per il
periodo concomitante con lo svolgimento dell'attività
- d) negli spazi con chiusure direttamente soleggiate:
nel periodo estivo $n \geq 5,0$ mc/mch con continuità
- e) negli spazi di riunione, con produzione di sostanze
inquinanti:
durante tutto l'arco dell'anno $n \approx 10,0$ mc/mch in concomi-
tanza con lo svolgimento dell'attività

A tal fine si considera invernale il periodo di cui all'art.15 della legge 30.4.73 n°373.

La purezza dell'aria deve risultare negli spazi chiusi dell'alloggio:

- per quanto attiene al tenore di CO $\leq 0,003$ %
- per quanto attiene al tenore di CO₂ $\leq 0,15$ %

Il grado di umidità relativa UR negli spazi chiusi dell'alloggio dovrà essere contenuto nel periodo invernale, tra il 30% e il 60%, salvo momentaneo incremento per produzione di vapore.

L'assenza di odori sgradevoli deve essere garantita in tutti gli spazi abitati. La loro momentanea produzione deve essere rapidamente smaltita senza interessare le altre parti dell'alloggio.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente in rapporto alle caratteristiche morfologiche ed alle attività previste.

I locali nei quali è prevista, a norma del presente articolo, l'espulsione forzata devono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

ART/ 3.2.4. Requisiti acustici

I requisiti acustici si intendono soddisfatti quando i livelli sonori degli eventuali rumori indotti, immessi cioè nei singoli locali degli edifici dall'esterno o emessi dal loro interno, non superano i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali stessi.

Il livello sonoro indotto deve risultare contenuto entro i seguenti valori:

- spazi per il riposo e il sonno:
40 dB(A) dalle 6 alle 22; 30 dB(A) dalle 22 alle 6
- spazi per il soggiorno e lo studio:
50 dB(A) dalle 6 alle 22; 40 dB(A) dalle 22 alle 6
- spazi diversi dell'alloggio:
55 dB(A) dalle 6 alle 22; 45 dB(A) dalle 22 alle 6

Le singole parti degli edifici ed i relativi impianti devono essere comunque provviste di adeguata protezione acustica in modo che l'indice di valutazione dell'isolamento acustico misurato in opera risulti inferiore ai seguenti valori:

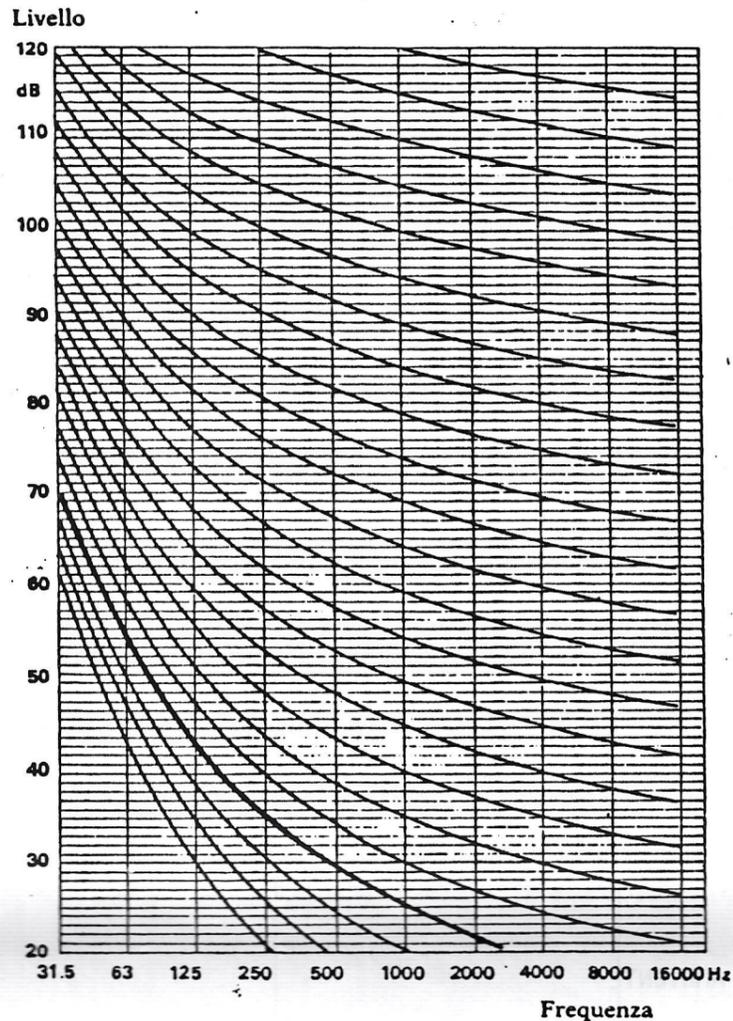
- | | |
|---|-------|
| - chiusure esterne opache | 40 dB |
| - chiusure esterne trasparenti complete di telai e cassonetto | 26 dB |
| - griglie e prese d'aria | 20 dB |
| - chiusure interne rivolte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale | 36 dB |
| - chiusure interne rivolte verso gli alloggi | 42 dB |
| - chiusure interne rivolte verso locali destinati ad attività artigianali, commerciali, etc., e comunque rumorose | 47 dB |

D.M. 5.7.75
art.8

Definizione

dB(A) indica il livello equivalente alla pressione sonora L_A ponderato in funzione della frequenza secondo la curva A definita dalle norme IEC 179 (vedi tabella allegata alla pagina seguente).

TABELLA PER LA CORRISPONDENZA DEL LIVELLO DI RUMORE AD UNA QUALSIASI FREQUENZA CON IL LIVELLO DI RUMORE ALLA FREQUENZA DI 1000 Hz



Le curve nel diagramma rappresentano il luogo dei punti di uguale livello di rumorosità al variare della frequenza e servono per rapportare il rumore prodotto da una sorgente sonora ad una qualsiasi frequenza con quello di una sorgente a 1000 Hz, alla quale si riferiscono i valori limite imposti dal presente articolo (dB(A)). AD esempio, un rumore di 25 dB a 1000 Hz provoca all'orecchio umano la stessa sensazione di fastidio di un rumore di 35 dB a 250 Hz, essendo questi punti situati sulla stessa curva.

ART/ 3.2.5. Requisiti illuminotecnici

Fermo restando quanto disposto all'articolo 5 del D.M. 5.7.75, i requisiti illuminotecnici si intendono soddisfatti qualora in ogni locale dell'edificio si abbiano condizioni di illuminazione compatibili con le esigenze di attenzione e di comfort visivo.

Il fattore medio di luce diurna negli spazi chiusi degli alloggi, con l'eccezione dei locali di cui al comma successivo, deve essere $\eta \geq 2\%$ e la superficie apribile delle chiusure esterne trasparenti, misurata al lordo dei telai delle finestre, non deve essere inferiore ad $1/8$ della superficie di calpestio del locale corrispondente.

Il livello di illuminamento dei locali di pertinenza dell'alloggio, dei locali di servizio e degli spazi destinati alla circolazione è soddisfatto se il fattore medio di luce diurna risulta $\eta \geq 1\%$. (*)

L'illuminazione diurna naturale indiretta o l'illuminazione diurna artificiale sono ammesse:

- per i locali destinati ad uffici la cui estensione non permetta l'adeguata illuminazione naturale delle superfici di utilizzo;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative e tutti i pubblici esercizi in genere;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno;
- il "posto di cottura" di superficie inferiore a mq 4,00 ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione diretta;
- gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale delle persone e delle cose;
- i locali non destinati alla presenza di persone;

Aperture di superficie minore per l'illuminazione naturale diurna sono ammesse in edifici esistenti qualora questi siano soggetti al solo restauro conservativo o a ristrutturazione che non consenta, per la salvaguardia dei caratteri tipologico-ambientali dell'opera, modifiche delle aperture stesse.

Fermo restando quanto disposto al precedente comma, tutte le chiusure trasparenti degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

(*) Fermo restando il rispetto dei valori di cui ai commi precedenti, il livello di illuminamento per i diversi tipi di attività o di ambiente deve rispettare i valori di cui alla tabella allegata al presente articolo.

TABELLA 1. LIVELLO DI ILLUMINAMENTO MINIMO E MASSIMO PER AMBIENTE E FUNZIONE SVOLTA

Attività/ambienti	Illuminamento in lux	
	minimo	massimo
Lavori richiedenti scarsa precisione	30	60
Vestiboli, corridoi, scale, depositi, camere da letto, bagni, WC	45	90
Cucine, sale da pranzo, camere per bambini	75	150
Lettura intermittente, sale da ricevimento, uffici informazioni, archivi, saloni	90 120	180 240
Lettura prolungata su carta molto bianca	200	400
Disegno artistico, confezioni, magazzini, lettura professionale di giornali	300	600
Sale per disegno (tavoli), ambienti di tipografia (piccoli caratteri), biancheria (tessuti scuri)	450	900
Lavori di alta precisione	750	1500
Lavori di altissima precisione	1500	3000

ART/3.2.6. Requisiti distributivi e dimensionali

Fermo restando quanto stabilito agli articoli 1, 2 e 3 del D.M. 5.7.75, i requisiti di cui al presente articolo si intendono soddisfatti quando:

- l'altezza media dei locali destinati alla residenza non è inferiore a m 2,70 e la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finito non è inferiore a m2,20;

l'altezza media dei servizi igienici, dei locali antibagno, degli spogliatoi e degli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale non è inferiore a m2,40.

Tali dimensioni possono essere ridotte rispettivamente a m2,55 e m2,20 qualora si tratti di un edificio esistente soggetto a restauro conservativo o a ristrutturazione con salvaguardia dei caratteri ambientali e comunque in tutti i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione di quegli interventi che prevedano l'incremento del numero dei piani.

Nel caso di realizzazioni di sopalcatore destinate alla permanenza di persone all'interno dei vani di abitazione queste non devono superare in superficie il 40% della superficie di calpestio del vano sul quale si aprono e distare almeno m2,20 sia dal pavimento finito sia dal soffitto finito soprastante.

Nei locali non destinati alla permanenza di persone è ammessa l'altezza minima di m2,20.

Non si considera nel calcolo delle altezze interne la presenza di eventuali controsoffittature soltanto nel caso che queste siano del tipo "aperto".

Ferme restando le altre disposizioni nazionali e regionali si assume la classificazione degli alloggi di cui all'allegata tabella come riferimento per le prescrizioni seguenti:

- in tutti gli alloggi dovrà essere prevista una distribuzione interna in grado di assicurare sufficienti livelli di autonomia alle persone adulte e/o anziane conviventi con la coppia capofamiglia;

- dovrà essere previsto inoltre uno spazio diservizio destinato

al lavaggio e asciugatura di indumenti e biancheria. Quest'ultima attività di asciugatura dovrà essere svolta preferibilmente in apposito spazio aperto e coperto, collegato al precedente ed appositamente schermato alla vista dall'esterno.

- Negli alloggi medi e grandi lo spazio cucina dovrà consentire anche limitate attività di consumo dei cibi.

- Tutti gli spazi individuali "doppi" devono poter ammettere

limitate trasformazioni interne.

- Ogni alloggio deve essere provvisto di uno spazio per il deposito (ripostiglio) ad uso esclusivo dell'utente dell'alloggio stesso.

- I servizi igienici che si affacciano sui singoli locali residenziali, con esclusione di quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola stanza da letto, devono essere provvisti di un adeguato disimpegno.

TABELLA 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI

Categoria (1)	Taglio dimensionale	Superficie utile abitabile di riferimento (2)	Posti letto	Camere da letto (3)	Incidenza max disimpegni	Ripostigli Interni mq. (4)	Servizi (5)	Loggia o balcone mq. (6)	Ripostigli esterni (7)
Alloggi piccoli	A	30	1	—	—	—	B	2	—
	B	45	2	L	5%	1	B	2	4
Alloggi medi	C	55	3	L+1	8%	1,5	B	3	4
	D	65	4	2+L	10%	2	B	3	5
	E	75	4	L+21	10%	2,5	B*	4	5
Alloggi grandi			5	2L+1	10%	3	B+s	4	6
	F	85	5	2L+1	10%	3	B+s	4	6
	G	95	6	3L	10%	3	B+s	4	6
			6	3L	10%	3	B+s	4	6
			7	3L+1	10%	3,5	B+s	4	6

Fonte: Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°9 del 18.2.1981

Art. 327 - Requisiti relativi all'accessibilità e alla praticabilità

I requisiti di cui al presente articolo si intendono soddisfatti in tutti i casi in cui è salvaguardata l'attitudine di un elemento spaziale o di una unità tipologica ad essere raggiungibile e praticabile, in particolare dalle persone portatrici di handicap temporaneo o permanente. A tal fine devono essere assicurati gli standards dimensionali e le prescrizioni di cui alla legge n°13 del 9.1.1989 e relativi decreti di attuazione.

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

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

Gli spazi sotterranei destinati alla sosta dei veicoli devono essere accessibili mediante rampe di forma e pendenza idonee e comunque precedute da un tratto orizzontale di almeno m 4,50 di lunghezza esistente sul suolo pubblico; le rampe devono essere costruite in materiale antiscivolo ed essere dotate di opportune fasce dentate in corrispondenza delle tratte rotabili.

I passi carrabili, da realizzarsi a cura e spese dell'edificante sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico, in corrispondenza del cordonato del marciapiede sono ammessi alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m 3,50 e non superiore a m 6,50;
- distanza dallo spigolo dell'edificio d'angolo non inferiore a m 10,00;
- distanza non inferiore a m 1,60 da altri passi carrabili e a m 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificio.

Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dei veicoli sarà concesso dalla strada di minor importanza.

Potrà esser concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Lo spazio necessario per gli impianti, per la circolazione e per la sosta dei veicoli nelle nuove stazioni di rifornimento di carburante, anche se al servizio di autorimesse, non deve interessare suolo pubblico.

La superficie destinata a parcheggi e autorimesse non può superare del 20% quella prescritta dalle norme di legge vigenti se non nel caso di piani esecutivi.

Qualora dette superfici siano ubicate nel sottosuolo al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, la copertura delle medesime deve essere sistemata a verde, fatte salve le esigenze di areazione.

E' ammesso l'interramento di silos meccanici; gli eventuali locali per le apparecchiature di sollevamento, a qualsiasi livello ubicati, sono considerati volumi tecnici a tutti gli effetti.

ART/3.2.8. Requisiti relativi alla sicurezza, alla riser-
vatezza e alla protezione normale di utenza

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

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili posti ad una quota inferiore a m.1,70 rispetto a percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi sono garantiti almeno m.2,00 di rispetto da percorsi pedonali esterni all'organismo abitativo e almeno m.3,00 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi;
- l'altezza(*) del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso e di sosta non risulta inferiore a m.1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;
- le scale che collegano diversi alloggi presentano alzate e pedate conformi a quanto indicato nella tabella allegata non hanno alzate aperte nelle rampe rettilinee e i gradini di caposcala e terminali non si sovrappongono a spazi di circolazione ai piani;
- gli spazi di accesso alle scale interne e le zone di raccordo intermedio fra due rampe non sono più strette delle rampe stesse; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale e sono evitati distacchi maggiori di cm.12 fra corrimano, parapetto ed elementi del parapetto. Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l'altro non devono superare cm.12; è fatto divieto di manufatti che consentano di essere scalati da parte dei bambini;
- eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm.7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale;
- nessuna delle parti che racchiudono uno spazio presenta sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;
- l'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non ostruisce gli spazi di circolazione;
- le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello hanno il senso di apertura verso l'interno del livello superiore;
- i parapetti degli spazi esterni hanno un'altezza non inferiore a m.1,10;
- i davanzali delle finestre hanno un'altezza non inferiore (*) esterna

a m.0,85 e comunque la somma dell'altezza e delle profondità dei davanzali stessi non è inferiore a m.1,20;

- nelle finestre a tutt'altezza i parapetti hanno un'altezza non inferiore a m.1,10;
- le finestre, ad esclusione di quelle poste ad altezze inferiori a m.1,50 dal piano terra o affacciate su spazi aperti, hanno vetri sostituibili o lavabili dall'interno; la massima distanza ammissibile per pulire i vetri dall'esterno da un'apertura adiacente è di cm.55,
- l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non è inferiore a m.1,00 misurati sull'asse della pedata.

Per quanto attiene ai percorsi pedonali orizzontali, inclinati e verticali, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre quanto sopra prescritto:

- i percorsi di collegamento con eventuali depositi di combustibile o contenitori di rifiuti solidi sono illuminati;
- è vietata l'apertura di serramenti, porte e sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione, inoltre sono evitati singoli gradini o rampe la cui presenza non sia percepibile in anticipo;

- sono evitate lungo i percorsi variazioni anche minime di livello dovute a elementi strutturali o arredi;
- le rampe delle scale hanno una pendenza costante;
- le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di m.1,00; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto ad un'altezza compresa fra m.0,90 e m.1,00; il corrimano in corrispondenza del parapetto non presenta soluzione di continuità tra una rampa e la successiva;
- le rampe di scale di larghezza superiore a m.1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati.

Per quanto attiene ai percorsi verticali

valgono le seguenti prescrizio

ni:

- 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 parzialmente o totalmente ad uffici;
- 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 diverse;

- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie utile coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- 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;
- scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte o disimpegni areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m. 14,00;
- gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali, compresa la copertura, 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;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili; sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

(*)

Eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Ogni deroga ammissibile per interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione che comportino il rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio deve essere sottoposta al parere vincolante della Commissione Edilizia comunale, ferma restando l'approvazione delle altre autorità competenti.

(*) E' fatto divieto di installare contenitori di GPL (bombe) per uso domestico all'interno degli alloggi.

ART/ 3.2.8

DIMENSIONAMENTO DELLE SCALE INTERNE ALL'ALLOGGIO

La dimensione delle pedate e delle alzate delle scale interne deve essere tale da verificare la seguente uguaglianza con una alzata massima di cm 20:

$$2a + p = 62 + 64$$

DIMENSIONAMENTO DELLE SCALE COMUNI ESTERNE ALL'ALLOGGIO

Le dimensioni sono espresse come multiple del modulo M = 10 cm.

La presente regola riguarda il dimensionamento di scale ad una sola rampa e di scale a due rampe con un pianerottolo intermedio per le altezze di piani di m 2,6; 2,7; 2,8; 3,0.

I simboli utilizzati nelle figg. 8 e 9 sono:

- l: larghezza delle scale
- p: pedata del gradino
- hl: altezza del vano libero
- h: pendenza
- a: alzata del gradino
- hp: altezza di piano
- lp: larghezza pianerottolo
- Sp: sviluppo percorsi scale

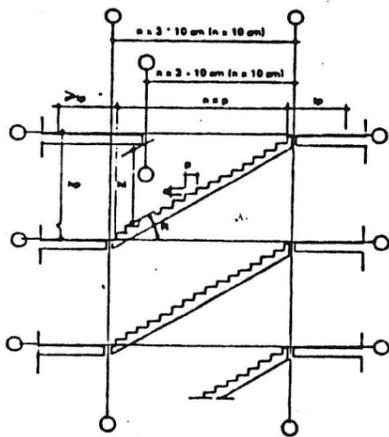


Fig. 8 - Scala a una rampa (schema 1)

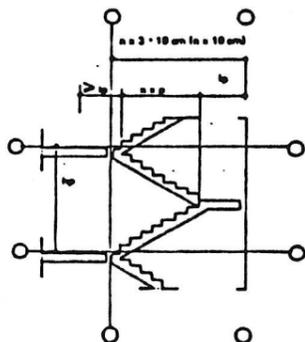
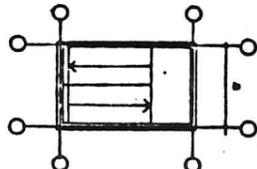
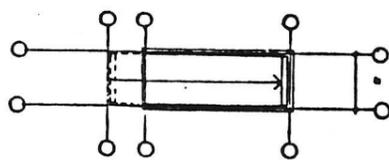


Fig. 9 - Scala a due rampe con pianerottolo intermedio (schema 2)



Le larghezze del vano delle scale e delle rampe devono essere comprese tra le seguenti:

	Schema 1 scala a una rampa	Schema 2 scala a due rampe
A pendenza $p < 38^\circ$	1° pref. cm 90, 120, 150 2° pref. cm 100, 110	1° pref. cm 180, 240, 270, 300 2° pref. cm 200, 220
B pendenza $38^\circ < p < 42^\circ$	1° pref. cm 90 2° pref. cm 80, 100	1° pref. cm 180 2° pref. cm 160, 200

Le alzate dei gradini non devono essere superiori a cm 20 e inferiori a cm 15. Sono consigliati i valori indicati nella tabella seguente:

Numero delle alzate	Altezza di piano					
	Schema 1	Schema 2	cm 260	cm 270	cm 280	cm 300
13	6 + 7		$\frac{260}{12} = \text{cm } 20,0$			
14	7 + 7		$\frac{260}{14} = \text{cm } 18,6$	$\frac{270}{14} = \text{cm } 19,3$	$\frac{280}{14} = \text{cm } 20,0$	
15	7 + 8		$\frac{260}{15} = \text{cm } 17,3$	$\frac{270}{15} = \text{cm } 18,0$	$\frac{280}{15} = \text{cm } 18,7$	$\frac{300}{15} = \text{cm } 20,0$
16	8 + 8		$\frac{260}{16} = \text{cm } 16,3$	$\frac{270}{16} = \text{cm } 16,9$	$\frac{280}{16} = \text{cm } 17,5$	$\frac{300}{16} = \text{cm } 18,8$
	8 + 9			$\frac{270}{17} = \text{cm } 15,9$	$\frac{280}{17} = \text{cm } 16,5$	$\frac{300}{17} = \text{cm } 17,7$
	9 + 9			$\frac{270}{18} = \text{cm } 15,0$	$\frac{280}{18} = \text{cm } 15,6$	$\frac{300}{18} = \text{cm } 16,7$
	9 + 10					$\frac{300}{19} = \text{cm } 15,8$
	10 + 10					$\frac{300}{20} = \text{cm } 15,0$

ART/ 3.2.9. Locali interrati e seminterrati

Sono considerati locali interrati quelli il cui volume si sviluppa nella totalità al di sotto del livello della sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto. I locali interrati non possono essere abitabili.

Sono considerati locali seminterrati quelli il cui volume è situato in parte al di sotto del livello della sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto.

L'uso del seminterrato per abitazione è consentito purchè l'altezza di tali locali non sia inferiore a m 2,70 di cui almeno m 1,60 fuori terra su ogni lato e siano rispettati tutti i requisiti specifici degli alloggi esposti nel presente regolamento.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato a condizione che:

- il piano di calpestio sia al di sopra del massimo livello delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque non dia luogo a rigurgiti;
- l'altezza minima dei locali sia di m 3,00 di cui almeno m 2,00 fuori terra da ogni lato;
- siano adottati tutti i provvedimenti atti a garantire la protezione dall'umidità;
- siano rispettati tutti i requisiti di illuminazione, ventilazione e sicurezza validi per la particolare destinazione d'uso del locale.

3.3. REQUISITI TECNOLOGICI

ART/3.3.1. Normativa tecnica di riferimento

Al fine di garantire un livello tecnico-qualitativo minimo nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione tutte le opere interessate dal presente regolamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche vigenti. Le prescrizioni relative alle unità tecnologiche ed ai corrispondenti elementi tecnici, di cui ai successivi articoli, fanno quindi riferimento alla Normativa tecnica regionale, alle norme UNI, CEI, CNR, etc., ed alle altre disposizioni tecnico-esecutive emanate in forza di legge.

ART/3.3.2. Strutture di fondazione

Per quanto riguarda il dimensionamento ed il calcolo delle strutture di fondazione in c.a. e in c.a.p. si fa riferimento alla legge 5.11.71 n°1086 e, per quanto concerne le zone sismiche, alla legge 2.2.74 n° 64 e successive integrazioni.

In particolare si richiama la Circolare Ministeriale LL.PP. 14.12.66 n°2635 per ciò che attiene alla relazione geologica da redigersi a norma dell'art. 4 della legge 25.11.62 n°1684 e la Circ.Min. LL.PP. 6.11.67 n°3797 relativa al progetto, esecuzione e collaudo delle opere di fondazione, per quanto ancora in vigore, e il D.M. 21.1.81.

Le fondazioni devono essere eseguite in modo da non tramettere umidità relativa saliente alle strutture ed agli altri manufatti cui sono collegate.

Esse assolvono alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
 - b) resistenza statica
 - c) isolamento termo-igrometrico
- Per le prestazioni di cui ai punti a) e b) si veda quanto prescritto all'articolo 3.3.3.

Per quanto riguarda il punto c) la chiusura a terra deve assicurare, nel suo insieme e nei materiali a più diretto contatto con l'esterno o con il suolo, l'impermeabilità e l'imputrescibilità alle acque presenti per imbibizione, per scorrimento o per condensa.

Fermo restando quanto già prescritto al precedente articolo 3.2.1 (Igiene del suolo), tutti i muri controterra che interessano l'edificio devono essere impermeabilizzati. I vespai devono essere areati e drenati.

Le chiusure verticali si distinguono in:

- 1) pareti verticali opache
 - 2) pareti verticali trasparenti o infissi esterni verticali
- Le chiusure di cui al punto 1) devono assolvere alle seguenti prestazioni:

- a) finitura esterna e sua conservazione nel tempo
- b) resistenza statica
- c) isolamento termo-igrometrico
- d) isolamento acustico da rumore trasmesso per via aerea
- e) impermeabilità all'acqua
- f) finitura interna

Per il punto a) vale quanto prescritto all'art. 3.3.7.

Per il punto b) vale quanto indicato al precedente articolo 3.3.3 sia nel caso di funzione portante che portata, anche tenendo conto delle sollecitazioni straordinarie, come urti, vibrazioni, etc.

Per i punti c) e d) la parete deve rispondere ai requisiti di cui rispettivamente agli articoli 3.2.3. e 3.2.4.

In caso di soluzioni prefabbricate è necessario documentare la rispondenza con certificato di prova condotta in regime termico variabile sinusoidalmente nelle 24 ore, oltre che in regime statico di trasmissione del calore.

Per il punto e) la parete deve essere nel suo insieme impermeabile all'acqua scorrente sulla superficie, alla pioggia battente anche in presenza di vento con un valore della pressione dinamica sulla facciata bagnata pari a 50 Kg/mq.

Per il punto f) valgono le prescrizioni di cui all'art. 3.3.7. Sulle pareti devono poter essere infissi chiodi o viti che consentano un carico minimo a rottura di 50 Kg.

Le pareti verticali trasparenti (infissi esterni), fermo restando il rispetto delle norme UNI 7518/7525, delle norme UNI-EN e delle direttive comuni UE Atc-ICITE per l'accettazione delle finestre, devono assolvere alle seguenti prestazioni:

- a) illuminazione e oscuramento
- b) requisiti termoigrometrici e di areazione
- c) sicurezza
- d) facilità d'uso e manutenibilità

Per quanto attiene al punto a) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 3.2.5.

Per il punto b) valgono le prescrizioni di cui all'art. 3.2.3.

Per il punto c) valgono le prescrizioni di cui all'art. 3.2.8; i vetri devono essere di spessore adeguato alle dimensioni

degli infissi. Questi ultimi, qualora maggiormente esposti agli urti, devono essere costituiti da vetro retinato o del tipo stratificato antisfondamento.

Per il punto d) vale quanto disposto all'art. 3.2.8.

Tutti gli infissi devono essere di facile uso con manovra consentita a mano da una persona in piedi.

Per le finestre e le porte-finestre non sono ammessi vetri "a infilare" ma esclusivamente vetri fissati con listello fermavetro e adeguata sigillatura.

Le chiusure verticali esterne controterra devono assolvere alle seguenti prestazioni:

- a) resistenza statica
- b) protezione termoigrometrica
- c) impermeabilità all'acqua
- d) finitura interna

Per il loro impiego vale quanto già prescritto in particolare agli articoli 3.2.1., 3.3.2. e al presente articolo.

termici e di fenomeni di condensa in qualunque strato della copertura, così come in corrispondenza del collegamento di quest'ultima con le pareti verticali.

Per le prestazioni di cui ai punti e) ed f) si rinvia a quanto prescritto all'articolo 3.3.3.

Le chiusure orizzontali su spazi esterni assolvono alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
- b) resistenza statica
- c) isolamento termo-igrometrico e acustico

Per quanto riguarda il punto c) la chiusura orizzontale esterna intermedia nella sua parte inferiore, risolta o meno con plafonatura, deve essere tale da garantire l'inattaccabilità da parte degli agenti atmosferici per una durata di almeno 20 anni. Inoltre deve soddisfare i requisiti di isolamento termici e igrometrici di legge anche mediante l'impiego di materiali specifici isolanti, evitando eventuali ponti termici.

Per le prestazioni di cui ai punti a) e b) si rinvia a quanto prescritto all'articolo 3.3.3.

Le chiusure orizzontali inferiori possono essere:

- di separazione tra uno spazio abitabile ed una intercapedine con struttura di solaio o tavellonato poggiante su muricci (gattaiolato);
- direttamente poggiate sul terreno tramite massetto su vespaio

ART/ 3.3.3. Strutture in elevazione verticali e orizzontali

Per quanto riguarda il calcolo ed il dimensionamento delle strutture in c.a. e c.a.p. e in metallo si fa riferimento al D.M. 3.10.1978 sui carichi nelle strutture, alla legge 5.11.71 n°1086 e, per le zone sismiche, alla legge 2.2.74 n°64 e successive disposizioni.

Inoltre, per le parti non innovate dalle suddette leggi, valgono:

- Circ.Min.LL.PP. 26.2.70 n°6487, Norme tecniche per l'impiego delle strutture in c.a.p.
- C.N.R. UNI 10.11.67, Istruzioni per il calcolo, l'esecuzione e la manutenzione delle costruzioni in acciaio
- C.N.R. A.IV 15.12.70, Istruzioni per il progetto e l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato
- Circ.Min. LL.PP. 11.8.69 n°6090, Norme tecniche per la progettazione, il calcolo, l'esecuzione e il collaudo di costruzioni prefabbricate in zone sismiche e asismiche

Per quanto attiene ai materiali da impiegare si fa riferimento a:

- D.M. 16.6.76, Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche
- CNR-UNI 10022/74, Istruzioni per l'impiego nelle costruzioni di profilati di acciaio formati a freddo

Per i sistemi costruttivi per i quali è richiesto il certificato di idoneità tecnica da parte del Consiglio Superiore dei LL.PP. questo deve essere allegato alla documentazione di progetto.

Oltre alle norme di cui al presente articolo valgono per le strutture composte di acciaio e calcestruzzo le "Istruzioni per il calcolo e l'esecuzione delle travi composte di acciaio e calcestruzzo", CNR-UNI 10016/71.

Nell'applicazione di acciai diversi da quelli previsti dal D.M. 16.6.1976 o di metalli speciali, deve essere rispettato lo spirito di tale normativa, in modo da garantire alle costruzioni, mediante un'adeguata documentazione teorica e sperimentale, una sicurezza non minore di quella prevista dalla normativa sopracitata.

In generale, comunque, l'impiego di tecniche costruttive o di materiali per i quali non esiste normativa tecnica italiana o straniera è subordinato alla dimostrazione dell'idoneità dei medesimi da un punto di vista tecnico e sperimentale.

ART/ 3.3.4. Chiusure

Le chiusure orizzontali esterne di copertura devono assolvere alle seguenti funzioni:

- a) protezione degli elementi di tenuta alle intemperie;
- b) tenuta alle intemperie;
- c) smaltimento e raccolta delle acque;
- d) isolamento termico-igrometrico e acustico rispetto agli effetti provenienti dall'esterno;
- e) resistenza statica a tutti i carichi che le riguardano;
- f) calpestio nel caso di terrazze.

In particolare devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) Protezione: deve essere eseguita con materiali inattaccabili dagli agenti atmosferici e chimici presenti nell'atmosfera e per i quali sia di massima prevedibile una durata non inferiore a 20 anni, in assenza di ripristino o manutenzione straordinaria. Tale garanzia deve essere estesa alle opere compiute in modo da garantire anche i metodi di posa e i materiali di supporto e accessori. Deve avere minima rumorosità alla pioggia battente, alla grandine, etc. Si deve escludere, in attesa di regolamentazione specifica, la protezione affidata a vernici, materiali plastici, di gomma o bituminosi, a metalli ferrosi o non sufficientemente puri, salvo materiali dotati di certificato ICITE per le prestazioni richieste.

Per le coperture piane si devono escludere manti non dotati di strati di scorrimento fra strutture e impermeabilizzazioni e non dotati di strato di protezione superiore qualora questo non sia garantito dal manto di tenuta stesso.

- 2) Smaltimento e raccolta delle acque

Per tutti i tipi di copertura deve essere previsto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche attraverso gronde e pluviali eseguiti con materiali e tecniche di posa tali da garantire una durata non inferiore a 20 anni in assenza di ripristini o manutenzioni straordinarie.

Per ulteriori prescrizioni si veda il successivo articolo 3.3.6.

Nel caso di impiego di materiali metallici è fatto divieto di tecnologie che favoriscano ponti elettro-chimici.

Non è ammessa nelle nuove costruzioni la copertura di locali di abitazione senza intercapedine areata. In ogni caso dovrà essere evitata la formazione di ponti

Eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere effettuati nel rispetto del presente articolo; si potrà derogare da queste disposizioni solo quando si dimostri che non possono essere tecnicamente applicate.

ART/ 3.3.5. Partizioni

Le partizioni orizzontali interne (solai, soppalchi o infissi interiorizzanti) devono assolvere alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
- b) isolamento acustico
- c) resistenza statica
- d) impermeabilità all'acqua

Per quanto indicato al punto a) valgono le successive prescrizioni descritte all'art. 3.3.7.

Per quanto al punto b) valgono le disposizioni di cui all'art. 3.2.4.

Per quanto al punto c) valgono le disposizioni di cui all'articolo 3.3.3.

Il requisito di cui al punto d) è espressamente richiesto nel caso di solai corrispondenti a locali in cui vi siano fonti di erogazione idrica (servizi igienici, cucine, lavanderie) con conseguente possibilità di versamento e ristagno dell'acqua sul pavimento. E' pertanto richiesta la installazione sotto quest'ultimo di apposito manto impermeabile.

Le partizioni orizzontali esterne (balconi e logge, ballatoi, passerelle) e le partizioni inclinate (rampe, scale, pianerottoli) assolvono in genere a funzioni analoghe a quelle delle partizioni orizzontali in genere. Dovranno comunque presentare caratteristiche di antisdrucchiolevolezza nonché di resistenza statica adeguate alla concentrazione di elevati carichi dinamici.

Per quanto riguarda l'impermeabilità essa dovrà essere garantita nelle zone ove siano prevedibili versamento e ristagno di acque.

In particolare le logge e i ballatoi dovranno essere muniti di adeguato bocchettone di scarico raccordato alla rete di raccolta delle acque meteoriche.

Le partizioni verticali interne (pareti, infissi, elementi di protezione) devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) finiture superficiali
- b) isolamento acustico
- c) manutenzione

Per il punto a) valgono le prescrizioni di cui all'articolo 3.3.7. Sulle pareti devono essere consentite in ogni punto infissioni di chiodi o viti che ammettano un carico appeso con valore di rottura non inferiore a 50 Kg.

Sulle superfici di locali dove sono sistemati apparecchi di erogazione di acqua i divisori devono essere rivestiti per un'altezza non inferiore a m.1,50 per le cucine e m.1,80

per i bagni.

I rivestimenti devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 3.3.7.

Per il punto b) valgono le norme di cui all'art. 3.2.4. Gli infissi interni devono essere in grado di attenuare i rumori trasmessi per via aerea in misura pari al 50% di quella richiesta per i divisori fissi.

I divisori prefabbricati devono essere continui in altezza ed essere contrastati tra pavimento e intradosso del solaio senza creare ponti acustici.

I divisori nel loro insieme devono avere durata pari a quella dell'intero edificio.

Tutti i serramenti devono essere di facile manovrabilità e di congrua durata e comunque devono essere tali da consentire un solido fissaggio ai divisori e, contemporaneamente, una facile removibilità e sostituzione.

1) Impianto e rete di distribuzione idrica

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

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi; in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente oltreché da quella Comunale. Il Sindaco la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del funzionario medico della USL e dell'Ufficio Tecnico comunale, salve le ulteriori autorizzazioni di legge.

R.E. art.2.1.2
R.E. art.5.2

Usi industriali: agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della legge n°319/76.

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

Nella realizzazione degli impianti devono essere rispettate inoltre le seguenti prescrizioni:

- l'impianto deve essere progettato tenendo presente la necessità di evitare vibrazioni e rumori comunque causati. Valgono, per quanto attinenti, le norme di cui all'articolo 3.2.4.
- le tubazioni devono essere opportunamente rivestite in modo da evitare il fenomeno della condensa (acqua fredda) e da ridurre al massimo quello della dispersione di calore (acqua calda); nel caso di impianto indiretto, o qualora si renda necessario l'uso di serbatoi d'acqua, questi, collocati in apposito locale, debbono poggiare su mensole sollevate da terra di almeno 30 cm. Le tubazioni poste all'interno del locale debbono essere facilmente ispezionabili e, se poste in vista, debbono essere distanziate dalla parete di almeno 5 cm.
- particolari accorgimenti debbono essere usati

per quanto concerne l'isolamento termico delle tubazioni e ciò affinché in alcun modo l'acqua possa gelare all'interno di quest'ultime.

- Tutti gli elementi di controllo dell'impianto idrico debbono essere di facile agibilità e non debbono presentare complessità di manovra: per facilitare lo svuotamento dei tubi o per sezionare l'impianto in caso di necessità o di trasformazioni o di ampliamenti, si deve porre nel punto più basso di ogni colonna montante per ogni derivazione una saracinesca di intercettazione.
- le reti di distribuzione e di adduzione debbono avere una congrua durata. Gli accessori, le saracinesche, etc., debbono essere tali da consentire una facile manutenzione e sostituibilità.
- La distribuzione e l'adduzione di acqua potabile deve essere realizzata con rete diretta e non attraverso serbatoi salvo che per insufficiente pressione sia necessario installare un impianto di sollevamento (autoclave).

2) Impianti di scarico e di allontanamento

a) Insediamenti civili

Gli allacciamenti alla fognatura, se esistente, ovvero gli smaltimenti in zone prive di rete fognante, debbono essere autorizzati dal Sindaco.

Tutti le canalizzazioni e le opere accessorie devono essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno; devono essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse, nonchè essere in numero ed ampiezza sufficiente a ricevere e smaltire i materiali di scarico.

Le acque saponose raccolte da ogni singolo apparecchio igienico-sanitario debbono confluire a mezzo di tubazioni di piombo o di materiale plastico resistente alla temperatura di 120°C e del diametro di 27/32mm (35/40 per le docce) singolarmente per ciascun apparecchio oppure tramite un collettore del diametro minimo 40/46mm, alle relative colonne di scarico.

Le colonne di scarico, escluse quelle delle acque nere, debbono avere alla base un pozzetto sifonato ispezionabile,

collegato a mezzo di idonea tubazione, al collettore principale o pubblico.

Le acque nere provenienti dai WC debbono essere immesse in propria separata colonna di scarico a mezzo di bocchettone di raccolta in piombo o in materiale plastico resistente alla temperatura di 100°C o in materiali aventi proprietà e caratteristiche similari.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando si dimostri che non possono essere tecnicamente applicate.

Ciascuna colonna di scarico dovrà proseguire con tubazioni dello stesso diametro fino al di sopra del piano di copertura per consentire la ventilazione dello scarico stesso (ventilazione fumaria).

Inoltre ciascuna fossa settica, ove prevista, dovrà essere provvista di una ulteriore canna di ventilazione indipendente del diametro minimo di mm 100/110 da prolungare oltre il piano di copertura.

I terminali di dette canne dovranno essere raccolti e protetti da apposito torrino.

Le condutture interrate delle acque nere dovranno essere provviste di raccordo ispezionabile a vite nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, i collettori verticali devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tratto di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; i collettori delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrate alla camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque nere, le condutture interrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.

Nelle località servite da pubblica fognatura e fornite di impianto depurativo terminale i collettori verticali delle acque nere verranno collegati alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno impartite dall'ufficio

competente della USL e dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di rilascio della concessione o autorizzazione.

Detti uffici possono vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

art.2135 C.C.
L. n°690, 8.10.76

R.E. art.2.1.2

R.E. art. 2.5.1
R.E. art. 2.6.1

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura, gli scarichi degli insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc devono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione, di dimensioni minime e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

Per gli scarichi di insediamenti di entità non superiore a 2 unità familiari ovvero 8 persone sono consentite le fosse settiche purchè gli effluenti corrispondano alla Tabella A della Legge 319. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi perdenti.

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

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 5 metri dai muri di fondazione e non meno di 20 m. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi e le tubazioni perdenti debbono essere realizzati a norma di legge.

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

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- un volume di mc 100 in edifici di civile abitazione;

- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;

- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;

- un posto letto in attrezzature ospedaliere;

- cinque dipendenti in edifici per uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;

- avere una capacità utile complessiva minima di mc 0,50 per abitante equivalente;

- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m. 1,50;

- avere i dispositivi per l'afflusso e il deflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a T, H o U rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a mm 100, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm 40 al di sotto 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 sottofondo di pietrame e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm 15.

Le fosse settiche prima di venir attivate debbono 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.

I pozzi neri sono consentiti soltanto in zona agricola ed esclusivamente 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, vasche, docce, cucine e lavanderie.

R.E. art.2.6.9

I pozzi neri debbono assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, facilitare l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno metro dai muri di fondazione e di almeno 50 m. da condotte, pozzi o serbatoi di acqua potabile. Le dimensioni del pozzo nero devono essere tali da assicurare una capacità di 300/400 litri al giorno per utente, per un numero di utenti, non superiore a 18/20 persone, e devono essere periodicamente svuotati.

Non sono ammesse vasche settiche di tipo tradizionale per nuove installazioni.

L'Amministrazione Comunale provvederà a redigere

un piano di adeguamento o sostituzione degli eventuali impianti che non risultino rispondere alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

E' fatto divieto di immettere nei manufatti destinati alla depurazione dei liquami scarichi di acque meteoriche. I discendenti di queste ultime, di numero e sezione adeguati alla quantità d'acqua da scaricare, posti all'esterno dell'edificio, debbono essere opportunamente fissati ai componenti delle chiusure orizzontali e verticali.

Detti discendenti, per un'altezza di almeno 2,00 m dal suolo, debbono essere realizzati con materiali resistenti ad eventuali azioni d'urto.

Qualora i discendenti interessino facciate prospicienti spazi pubblici^(*) debbono essere posti entro cassette di isolamento nella muratura o comunque non sporgenti per un'altezza di almeno 4 metri dal suolo.

Ciascun discendente deve avere alla base un pozzetto sifonato ispezionabile e collegato attraverso la rete orizzontale al collettore principale o a quello pubblico.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque meteoriche acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza con altre acque di rifiuto sarà consentita solo in corrispondenza del citato pozzetto finale di ispezione.

In assenza di fognatura le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate e allontanate verso colatoi o corsi d'acqua evitando impaludamenti o danni alle proprietà circostanti.

b) Insedimenti industriali

Ferma restando la definizione di insediamenti produttivi secondo quanto stabilito dalla legge 8.10.76 n°690, gli scarichi di questi ultimi sono soggetti oltre che alle norme del presente articolo, ai disposti degli articoli 12 e 13 della legge 10.5.76 n°319 e agli articoli 15 e 16 della legge 1650/79.

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

(*) salvo quanto previsto dalle prescrizioni particolari per le zone C

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

Fermo restando quanto disposto dalla legge 13.6.66 n°615 in materia di inquinamento atmosferico, gli impianti di scarico e allontanamento dei fumi e delle esalazioni aeriformi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- assoluta impermeabilità ai fumi e alle esalazioni fra le pareti degli impianti e gli ambienti circostanti;
- garanzia di funzionamento (tiraggio) in ogni condizione climatica o atmosferica;
- smaltimento dei fumi o delle esalazioni mediante canne fumarie o torri situate in posizione ventilata e al di sopra delle abitazioni.

R.E. art.2.1.2

N.d.A. PRG art.66

3) Impianti igienici e idrosanitari

Ogni alloggio di nuova costruzione o di ristrutturazione deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo (WC, lavabo, vasca o doccia, bidet).

Tutti i locali destinati ad attività commerciali, artigianali, professionali e a pubblici ritrovi o esercizi devono essere dotati di almeno un servizio igienico costituito da WC e lavabo.

Tutti gli edifici destinati ad attività produttiva devono essere dotati di sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero degli addetti e dell'attività svolta, fermo restando quanto disposto dal DPR 19.3.56 n°303 e comunque di almeno:

- un lavabo ogni 10, o frazione, persone occupate per turno ;

- un vaso igienico e una doccia ogni 20, o frazione, persone occupate per turno.

L'accesso ai servizi igienici da locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve avvenire tramite adeguato locale filtro (antibagno).

Le dimensioni minime ammesse sono:

superficie mq 2,00

lunghezza m 1,00

altezza m 2,40

Per i requisiti relativi ai pavimenti si veda quanto prescritto all'art. 3.3.7.

Per i requisiti relativi ai rivestimenti si veda quanto prescritto al precedente art. 3.3.5e al suddetto art.3.3.7.

Nel caso di ventilazione diretta l'apertura minima deve essere mq 0,50.

Nel caso di ventilazione forzata deve essere prevista per ogni servizio una canna di ventilazione indipendente del diametro di 120 mm con elettroventilatore, collegata all'esterno, al di sopra della copertura.

Gli apparecchi sanitari devono essere conformi alle norme UNICERAB 4542-4543 del luglio 1960.

I WC devono essere forniti di apparecchi di cacciata d'acqua di portata non inferiore a 6/8 litri d'acqua, salvo gli orinatoi che saranno muniti di sistema di lavaggio a velo d'acqua continuo.

Tutti i tubi di scarico dei singoli apparecchi devono essere muniti di sifone idraulico.

Nei WC dotati di sifone ventilato la condotta di areazione dovrà essere collegata con apposita colonna verticale di ventilazione sfociante sulla copertura.

4) Impianti di areazione

L'aspirazione dovrà essere indipendente per ciascun utilizzo con ventilatore individuale ad inserimento manuale; nei WC l'inserimento dovrà essere automatico, col- (*)
Le canalizzazioni dovranno garantire sufficiente estrazione d'aria ed evitare la reintroduzione di odori in locali estranei.

L'impianto dovrà garantire sicurezza ed igiene conformi alle norme vigenti ed alle generali condizioni di benessere degli abitanti, in particolare sotto l'aspetto acustico ed igrotermico.

Tuttavia in questi casi, come pure in quelli del condizionamento, il Sindaco potrà, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo 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 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.

R.E. art.2.4.3

R.E. art.2.4.2

R.E. art.2.6.9

5) Impianti termici

Fermi restando gli adempimenti in ordine alle autorizzazioni di legge da parte del Comando provinciale VV.FF., gli impianti termici dovranno corrispondere oltre che alle disposizioni delle leggi 26.7.65 n°996, 13.7.66 n°615 e 30.4.76 n°373, alle indicazioni del "Capitolato programma tipo di impianti di riscaldamento e di condizionamento" approvato con D.M. 23.9.57 e DPR 26.7.62 n°1063.

Sono inoltre da osservare per le parti ancora in vigore:

Norme UNI 5364 del febbraio 1964

(*) legato all'accensione della luce elettrica o all'apertura della porta.

Circolare n°103 del 27.10.1964

Circolare n° 40 del 28.5.1968

Legge n° 1615 del 13.7.1966

DPR n°1288 del 24.10.1977 (*)

Gli impianti devono essere sezionabili

con valvola alla base e rubinetto di svuotamento per consentire eventuali sostituzioni o riparazioni.

I collettori percorrenti piani scantinati, cunicoli e locali abitati normalmente non riscaldati devono essere perfettamente isolati e quindi rivestiti con idoneo materiale coibente finito esternamente con materiale plastico.

Tali materiali devono essere resistenti al fuoco.

Nel caso di tubazioni di collegamento poste in opera entro cunicoli questi dovranno essere in muratura o in c.a. ed essere dotati di adeguata pendenza per permettere lo scorrimento dell'eventuale acqua di infiltrazione. Le coperture di detti cunicoli dovranno essere in grado di sopportare i necessari sovraccarichi.

I cunicoli dovranno essere opportunamente impermeabilizzati. In ogni caso dovrà essere prevista un'efficiente protezione catodica delle tubazioni.

Per quanto attiene alle derivazioni interne ed ai corpi scaldanti devono essere impiegati metalli compatibili che non diano luogo a fenomeni di corrosione di natura ionica.

Per quanto riguarda le centrali termiche si prescrive quanto segue:

1) Centrali termiche a combustibile liquido

a) Locali destinati a contenere focolari: 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 ad 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 100.000 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, etc. (definiti ai sensi della legge 25.7.56 n°860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al DPR 22.12.70 n°1391 e successivi adeguamenti.

(*) DM 16.5.87 n°246

Può essere destinato a contenere focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purchè almeno una parte del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture orizzontali e verticali 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 libero; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

b) Locali destinati al deposito di combustibili: devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di mq 0,50. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

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

c) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli articoli 6 e 7 del DPR 1391/1970^(*) in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, etc.

- 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 o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti nè contigui a locali
- (*) ed alla relativa normativa regionale vigente

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 ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonchè essere areati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari ad 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di mq 0,50. Almeno 1/3 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 areato 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.1,00.

La distanza minima tra 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 GPL ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di uffici, produzione di acqua calda per edifici civili, etc., 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.

E' fatto divieto di apparecchi a fiamma libera in ambienti sprovvisti di aperture all'esterno.

- 6) Impianto elettrico e di illuminazione
Tutte le reti di distribuzione e gli apparecchi elettrici dovranno essere conformi alle norme CEI.
Si richiamano inoltre le norme generali di prevenzione degli infortuni di cui al DPR 19.3.56 n°303; nonchè le norme per gli impianti centralizzati d'antenna (a cura dell'ANIE).
L'impianto deve essere previsto con reti distinte e separate a seconda dell'uso (luce, usi domestici, forza motrice).

Per i materiali che non riportino la garanzia dell'Istituto del Marchio della Qualità occorre esibire adeguati certificati di prova rilasciati da laboratori ufficialmente riconosciuti.

L'impianto elettrico dovrà essere previsto nel rispetto delle prescrizioni anzidette, anche se del tipo a linee prefabbricate.

I coperchi delle scatole di derivazione devono essere fissati esclusivamente mediante viti oppure con griffe ad espansione ed essere costituiti da materiale incombustibile e comunque autoestinguente.

I tubi protettivi dei conduttori devono essere ininflammabili, agevolmente sfilabili e reinfilabili e di sezione tale da consentire l'aumento della sezione o del numero dei conduttori installati.

Il quadro di controllo generale deve essere posto in apposito vano, sentito comunque il parere dell'ENEL e nel rispetto delle norme di sicurezza.

I quadri di controllo parziale devono essere posti singolarmente in appositi vani o nicchie e distribuiti in funzione del comando di controllo della sezione di impianto cui sono destinati.

Le prese di corrente (normale e forza motrice) debbono essere del tipo di sicurezza e installate in tutti gli ambienti in adeguato numero, stabilito tenendone presenti le particolari esigenze.

Le caratteristiche illuminotecniche degli apparecchi illuminanti debbono risultare da apposito collaudo che tenga conto dell'esigenza di ogni singolo spazio dell'edificio. Le caratteristiche tecnologiche, meccaniche ed elettriche debbono essere tali da assicurare l'efficiente funzionamento dell'apparecchio luminoso nel rispetto delle norme di sicurezza.

Deve inoltre essere garantita la massima facilità di montaggio, pulitura e sostituzione delle lampade e degli accessori, nonché la loro manutenzione in stato di efficienza senza particolari esigenze.

R.E. art.2.6.9

7) Impianto gas

Nell'esecuzione dell'impianto devono essere osservate tutte le norme impartite dalla società erogatrice, quelle relative alla sicurezza ed alla protezione infortuni e a tutte le altre disposizioni di legge in materia.

Nel caso di impianto a gas liquido in bombole individuali queste dovranno essere installate in apposito alloggiamento

posto in uno spazio all'aperto di servizio della cucina e collegate con impianto fisso al punto di utilizzazione.

8) Impianto di telecomunicazione

L'impianto telefonico deve essere installato nel rispetto delle norme emanate dalla SIP.

Gli impianti citofonici devono essere del tipo sfilabile.

Gli impianti radio TV devono essere dotati di antenna centralizzata ed essere del tipo sfilabile.

9) Impianti di elevazione

Per gli ascensori e i montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui a':

Legge 24.10.42 n°1415

DPR 24.12.51 n°1767

DPR 27.4.55 n°547

DPR 29.5.63 n°1497

Circolare Ministeriale 29.4.66 n°80

Circolare Ministeriale 5.12.66 n°89

nonché ogni altra disposizione in materia di protezione antinfortunistica;

Eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Ogni deroga ammissibile per interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione che comportino il rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio deve essere sottoposta al parere vincolante della Commissione Edilizia comunale, ferma restando l'approvazione delle altre autorità competenti.

ART/ 3.3.7. Finiture

Si definisce finitura dell'edificio l'insieme dei materiali e dei componenti che formano la parte superficiale dell'edificio rendendola pronta all'utilizzo nel rispetto delle condizioni di abitabilità previste dalle presenti norme.

Le definizioni seguenti, riferite a tecnologie tradizionali, non escludono l'impiego di finiture diverse da quelle indicate, sempreché il livello qualitativo delle stesse risulti comunque rispondente ai requisiti richiesti.

1) Pavimenti

I pavimenti devono soddisfare alle seguenti funzioni:

a) calpestio

b) isolamento acustico

c) sicurezza

d) conservazione

Per il punto a) il requisito si intende soddisfatto quando i pavimenti dei vari ambienti sono rispondenti alla classificazione UPEC adottata dall'ICITE nelle "Direttive comuni per l'agrément delle pavimentazioni".

Per il punto b) si fa riferimento al precedente articolo 3.2.4 e a quanto prescritto dalla Circ. Min. LL.PP. n°1769 del 30.4.1966.

Per il punto c) il requisito si intende soddisfatto quando siano stati adottati tutti gli accorgimenti necessari per garantire tali condizioni. In particolare devono essere evitati avvallamenti, sconnessioni, distacchi ed adottati materiali antisdrucchiolevoli per i gradini e le rampe delle scale.

Per il punto d), oltre le prestazioni di durata indicate nelle citate Direttive UEAtc-ICITE, i pavimenti devono offrire soddisfacenti prestazioni di manutenibilità e riparabilità.

I pavimenti devono soddisfare infine a quanto prescritto dalle norme UNICERAB.

2) Intonaci

Fermo restando quanto stabilito al precedente art.3.3.4, gli intonaci devono soddisfare ai seguenti requisiti:

a) intonaci esterni

- resistenza agli agenti atmosferici
- resistenza agli agenti inquinanti e di degrado
- resistenza agli effetti del gelo
- resistenza agli attacchi biologici (muffe, insetti)

b) intonaci interni

- resistenza all'acqua e all'umidità indipendentemente dai rivestimenti
- possibilità di infissione di chiodi e ganci.

3) Rivestimenti

I rivestimenti devono essere diversificati a seconda degli ambienti e delle azioni cui vengono sottoposti, al fine di raggiungere il rispetto delle presenti norme. Tutti i rivestimenti devono essere di facile manutenzione ed essere resistenti agli urti, all'acqua, al distacco.

Oltre a quanto prescritto al precedente art.3.3.4. è obbligatorio il rivestimento delle pareti in corrispondenza di fornelli e lavelli fino a m 1,50 di altezza.

Sono requisiti dei rivestimenti esterni:

- impermeabilità
- resistenza agli agenti atmosferici
- resistenza agli agenti inquinanti
- indeformabilità per effetto del gelo
- inalterabilità dei colori alla luce e all'invecchiamento
- inalterabilità agli agenti chimici della manutenzione.

Per quanto riguarda i rivestimenti murali plastici valgono le prescrizioni contenute nelle "Direttive comuni per l'agrément dei rivestimenti plastici" della UEAtc-ICITE.

Sono requisiti dei rivestimenti interni:

- impermeabilità (per cucine e servizi igienici in particolare)
- inalterabilità dell'aspetto e dei colori alla luce e all'invecchiamento
- inalterabilità agli agenti chimici per manutenzione

4) Tinteggiature

Le tinteggiature devono essere atte ad assolvere alle funzioni di resistenza agli agenti atmosferici e a quelle di conservazione specificatamente richieste per ogni ambiente cui sono destinate.

4. COSTRUZIONI SPECIALI, AGRICOLE E ASSIMILABILI ART/4.1. Costruzioni speciali

Le costruzioni destinate a scuole, collegi, convitti, ospedali, istituti di cura, nonché ad uso collettivo in genere, eretti da privati, devono uniformarsi alle norme previste per analoghe costruzioni da parte di enti pubblici, oltre a quelle del presente regolamento, in quanto compatibili.

I progetti relativi agli ospedali e istituti di cura, presentati da enti pubblici, nonché alle case di cura private, dovranno aver riportato l'approvazione delle autorità competenti a norma delle leggi vigenti.

Le costruzioni adibite all'allevamento degli animali domestici per l'autoconsumo quali pollai, conigliaie, porcili, colombaie etc. devono essere realizzate in struttura muraria.

I porcili devono distare almeno 10 m. dalle case coloniche e dalle strade, devono essere dotati di sufficienti aperture per consentire un adeguato ricambio d'aria e di mangiatoie e pavimenti ben connessi in materiale impermeabile.

Il pavimento deve essere ben inclinato per facilitare lo scolo delle urine in un pozzetto a perfetta tenuta.

I pollai e le conigliaie devono essere possibilmente distaccati dalla casa colonica; non possono, in ogni caso, essere in diretta comunicazione con i locali di abitazione. Devono essere areati e tenuti puliti.

Le stalle per vacche da latte ed i ricoveri per ovi-caprini per l'allevamento da latte devono essere dotati di idonei locali attigui destinati alla filtrazione, refrigerazione ed eventuale vendita del latte, nonché al deposito ed alla lavatura dei recipienti con acqua potabile.

In particolare nei ricoveri per allevamenti di tipo misto (latte e carne) il reparto da latte deve essere separato da quello da carne per mezzo di tramezzo murato fino al soffitto, permettendo tuttavia il collegamento tra i due reparti.

Per i ricoveri provvisti di sala di mungitura e locali annessi si deve prevedere che il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di m.2,00, siano perfettamente lavabili, che le poste e le corsie non siano sdruciolevoli anche in presenza di acqua, che ciascuna posta sia dotata di pozzetto per la raccolta delle deiezioni e di relativa fognatura; che la fossa del mungitore disponga di una condotta per l'allontanamento delle acque di lavaggio; che il locale sia ben ventilato e che presenti un grado di coibenza termica tale da non provocare condensazioni. Si deve inoltre prevedere il rivestimento con materiali resistenti all'azione degli acidi, sia nella sala di mungitura sia nella sala del latte.

5.1. REQUISITI DEGLI SPAZI ESTERNI

ART/ 5.1.1. Progetti unitari di iniziativa pubblica

Al fine della riqualificazione dell'ambiente urbano e della tutela del decoro e dell'igiene pubblica, l'Amministrazione Comunale può promuovere progetti unitari di sistemazione degli spazi pubblici esterni estesi agli edifici ed alle aree prospicienti.

Tali progetti possono riguardare:

- il restauro delle facciate con indicazioni dei colori, dei materiali, degli elementi decorativi, delle tecniche costruttive, etc.;
- i manufatti esterni agli edifici prospicienti spazi pubblici;
- le recinzioni e gli accessi;
- le pavimentazioni;
- le alberature e le sistemazioni a verde;
- l'illuminazione esterna;
- elementi dell'arredo urbano.

I progetti possono interessare uno specifico comparto urbano ed essere attuati direttamente dall'A.C. o fornire indicazioni prescrittive per l'attuazione da parte dei privati interessati. Qualora i privati intendano attuare uno degli interventi previsti dal piano di iniziativa pubblica dovranno farne specifico riferimento nella richiesta di autorizzazione, la quale pertanto non dovrà essere corredata della documentazione di progetto di cui ai punti 1) e 2) dell'articolo 2.4.2. del presente Regolamento.

Per gli interventi di cui all'art. 2.1.2 punto c), l'Amministrazione Comunale provvederà.

... a redigere un piano di settore che dovrà contenere almeno:

- 1) Classificazione di tutte le tipologie di installazione a scopo pubblicitario o di informazione, di segnaletica luminescente o meno, di cartellonistica e arredo commerciali, che interessano gli spazi di uso pubblico o collettivo.
- 2) Verifica dell'impatto di queste ultime sul contesto urbano ed extra-urbano, in particolare sugli edifici classificati A1, A2, B1 o inseriti negli elenchi delle co

struzioni di valore storico, artistico, ambientale nelle zone A, E, F di cui alla L.R. 21.5.80 n. 59.

- 3) Definizione, mediante progetto tipo, delle soluzioni unitarie per l'installazione dei manufatti pubblicitari di cui sopra e formulazione di criteri e modalità nell'uso dei materiali e delle tecnologie e nella scelta delle localizzazioni.
- 4) Norme attuative.

ART/ 5.1.2. Progetti unitari di iniziativa privata

Nelle zone B1 e B2, in assenza di piano di recupero o in attesa di esso, i privati possono presentare progetti unitari per la sistemazione degli spazi di verde condominiale e privato che prevedano la sostituzione dei volumi precari esistenti con autorimesse e depositi di servizio alle abitazioni non superiori a 30 mc per alloggio, con un'altezza interna massima di m 2,20 e con una occupazione del suolo inedito non superiore al 20%.

I depositi e/o le autorimesse dovranno essere privi di servizi igienici ed avere caratteristiche tipologiche tali da non poter essere trasformati in vani abitativi.

Nel caso di edifici a schiera o seriali i progetti di costruzione di autorimesse o depositi devono proporre soluzioni unitarie con il sistema delle recinzioni e degli accessi.

(*) Tali progetti possono essere presentati o da tutti i proprietari delle aree e degli immobili compresi nel piano o da uno o da alcuni di essi.

In ogni caso essi costituiscono un pre-progetto unitario la cui approvazione da parte dell'A.C. costituisce condizione indispensabile per il rilascio delle autorizzazioni singole.

(*) I progetti devono avere carattere di organicità ed essere estesi all'intero isolato o parti significative di tessuto edificato e devono prevedere la sistemazione di tutta l'area di pertinenza.

ART/ 5.1.3. Elaborati dei progetti unitari di iniziativa privata

In via generale gli elaborati richiesti sono i seguenti:

- 1) rilievo planimetrico generale quotato in scala minima 1/200 esteso all'intera area con l'indicazione di tutte le pertinenze, le essenze arboree ed arbustive, le opere murarie di sistemazione del terreno, le recinzioni, gli accessi, etc.;
- 2) adeguata documentazione fotografica nel formato minimo 13x18;
- 3) progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze edilizie in scala minima 1/200 con indicazione delle eventuali demolizioni, delle nuove autorimesse e/o depositi, delle recinzioni, degli accessi, dei percorsi e dei parcheggi, dei materiali impiegati, degli eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni, delle nuove piantumazioni, nonché degli eventuali nuovi impianti ed allacciamenti ai pubblici servizi;
- 4) progetto dei nuovi manufatti edilizi in scala 1/50 con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture;
- 5) relazione illustrativa per dimostrare la rispondenza dell'intervento al carattere morfologico e architettonico dell'area, il rispetto delle norme urbanistiche e del regolamento edilizio.

ART/ 5.1.4. Morfologia del terreno

Qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti modifiche della morfologia attuale del terreno dovrà essere attuato nel rispetto, per quanto possibile, degli andamenti, delle quote, dei dislivelli e delle opere di sostegno originarie e dovrà tener in particolare conto il sistema delle canalizzazioni agrarie, ove esistenti, e il drenaggio delle acque superficiali, ai fini di un'efficace tutela idrogeologica. (*)

brusche della geometria originaria.

Nelle zone di pianura possono essere ammessi movimenti di terra per fornire idonea schermatura alle costruzioni di pertinenza degli edifici (autorimesse e depositi) nel caso siano visibili dalle strade pubbliche.

Qualsiasi progetto che comporti modifiche della morfologia del terreno dovrà essere corredato da planimetrie quotate dello stato esistente e di progetto con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 2,50 e da sezioni in numero e scala adeguata.

(*) In particolare per la costruzione di qualsiasi tipo di edificio è vietato modificare l'andamento del terreno con sbancamenti che provochino dislivelli superiori a metri 2,00, misurati sul piano verticale.

N.d.A. art.16

ART/ 5.1.5. Recinzioni

Nelle zone A e B sono vietate le recinzioni con elementi prefabbricati in cemento e con reti metalliche;

sono ammesse le recinzioni con muri, con siepi, con muri sormontati da siepi appoggiate a sostegni inseriti internamente alle siepi stesse;

lungo le strade pubbliche sono ammessi altri tipi di recinzione purchè formino un fronte unitario con quelle esistenti o riprendano le forme e i materiali delle recinzioni originarie, con esclusione di eventuali interventi successivi che ne abbiano alterato il tipo.

Nelle zone C le uniche recinzioni ammesse sono quelle con muri, con siepi appoggiate a sostegni inseriti internamente alle siepi o con muri sormontati da siepi; gli eventuali cancelli di accesso dovranno essere realizzati in forme semplici, in metallo verniciato con esclusione di portali, pensiline, tettoie, etc.; gli spazi scoperti ad uso condominiale non possono in alcun modo essere suddivisi.

Nelle zone D le uniche recinzioni ammesse sono quelle con siepi, con cancellate e con reti metalliche ad esclusione del tipo a maglia sciolta e con muri di altezza non superiore a metri 1,50, salvo altezze maggiori per prolungamento di quelli esistenti.

Nelle zone E sono ammesse soltanto quelle costituite da siepi di altezza non superiore a metri 1,20 nelle essenze tradizionali, con esclusione di cancellate o di reti a maglia sciolta. Le recinzioni in muratura sono ammesse esclusivamente ad integrazione ed in continuità con quelle esistenti, fatta eccezione per le aree boscate dove sono sempre vietate. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici, in ferro o legno verniciato, con esclusione di forme pseudotradizionali, tipo "ferro battuto".

Art. 5.1.6 Alberatura a verde di arredo

In ogni rilievo dello stato attuale degli spazi esterni è obbligatoria la localizzazione degli alberi di alto fusto esistenti e delle piante di medio fusto consolidate con l'indicazione della relativa specie.

E' vietato abbattere gli alberi di alto fusto esistenti e le piante di medio fusto consolidate, fatta eccezione per quelli ricadenti nell'area strettamente necessaria per l'esecuzione dei lavori o per quelli di specie in contrasto con le nuove alberature.

Ogni sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere una congrua quantità di alberi di alto fusto in modo da coprire almeno il 30% dell'area destinata a giardino. Sono comunque vietati gli alberi inadatti dal punto di vista ambientale e delle dimensioni dell'area disponibile. Anche le essenze arbustive e l'arredo

vegetazionale in genere devono essere scelti tra quelli maggiormente legati all'ambiente tradizionale.

Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi dovranno essere piantati alberi con i seguenti criteri:

- a) l'asse dell'alberatura deve distare almeno cm. 40 dal ciglio del marciapiede;
- b) alla base del tronco deve essere lasciato uno spazio non pavimentato di dimensioni idonee;
- c) la distanza dovrà essere relazionata al prevedibile sviluppo della chioma in modo da assicurare una quinta continua;
- d) le alberature consigliate sono le seguenti:

Acer platanoides (acero riccio)
Alnus cordata (ontano napoletano)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Celtis australis (bagotaro)
Gingko bilobe (ginko)
Juglans regia (noce)
Platanus (tutte le varietà, platano)
Populus alba (pioppo bianco)
Quercus robur (farnia) (leccio)
Robinia pseudoacacia (robinia)
Sorbus aria (sorbo montano)
Tilia (tutte le varietà, tiglio)

In ogni caso sono comunque vietate tutte le varietà dei seguenti alberi, ad eccezione del completamento o della sostituzione nei filari o nelle aree esistenti:

Araucaria araucana (araucaria)
Cedrus atlantica (cedro dell'Atlante)
Cedrus deodara (cedro dell'Himalaya)
Cedrus libani (cedro del Libano)
Chamaecyparis lawsoniana (cipresso di Lawson)
Chamaecyparis nootkatensis (cipresso di Nootka)
Cupressus arizonica (cipresso dell'Arizona)
Cupressus macrocarpa (cipresso di Monterey)
Juglans nigra (noce americano)
Picea excelsa (abete rosso)
Picea glauca (abete americano)
Picea pungens (abete delle montagne rocciose)
Pinus excelsa (Pino d'Aleppo)
Pinus nigra (pino austriaco)
Pinus pinaster (pino marittimo)
Pinus silvestris (pino silvestre)
Taxodium ascendens (cipresso calvo piramidale)
Taxodium distichum (cipresso calvo)
Thuia occidentalis (tuia del Canada)
Thuia plicata (tuia gigante)
Tauga heterophylla (tauga dell'occidente)

ART/5.1.7. Pavimentazioni

Nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere pavimentate o asfaltate solo le aree destinate ai percorsi ed alla sosta di persone e veicoli.

Negli spazi aperti condominiali l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

La pavimentazione degli spazi di sosta dei veicoli e dei percorsi pedonali dovrà essere realizzata di preferenza con lastre di pietra o cemento seminate ad erba negli alveoli liberi. con esclusione delle lastre irregolari montate

tipo "OPUS INCERTUM".

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati di preferenza con lastre di cemento alternate con porzioni di terreno seminate ad erba, oppure con griglie formate da elementi collaboranti in cemento anch'esse seminate ad erba negli alveoli liberi.

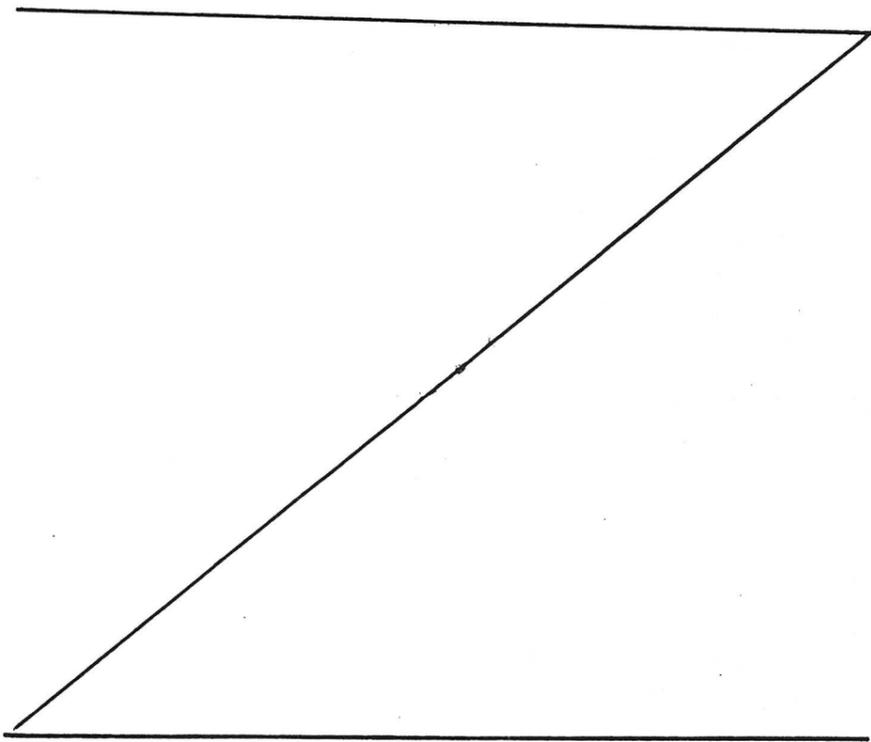
Art. 5.2 - Apertura nuovi pozzi.

Per l'autorizzazione all'apertura di un pozzo il richiedente deve allegare alla domanda al Sindaco la seguente documentazione:

- 1) planimetria in scala 1/2000 con l'ubicazione del nuovo pozzo e di tutti i pozzi esistenti compresi entro un raggio di metri 200 con l'indicazione della profondità e della portata;
- 2) relazione firmata da un geologo abilitato con la descrizione delle caratteristiche litologiche e stratigrafiche, e delle caratteristiche tecniche del pozzo. Tale relazione dovrà inoltre attestare che il nuovo pozzo non crei dissesti idrogeologici e che non interferisca con l'emungimento dei pozzi limitrofi.

Ai sensi della legge 4.8.84 n°464 occorre dare comunicazione dell'inizio dell'indagine al Servizio Geologico Nazionale.

R.E. art.2.1.2



- Art.5.3.1 - Estetica degli edifici

Nell'Analisi dei progetti presentati per la richiesta di Concessione e/o autorizzazione la Commissione edilizia dovrà valutare con particolare attenzione gli aspetti che influiscono sulla qualità dello spazio urbano.

R.E.

Il Sindaco ha facoltà di prescrivere forme architettoniche e finiture che si armonizzino con l'ambiente esistente o tendano alla riqualificazione dell'immagine urbana.

In particolare, fatte salve le prescrizioni per le zone C di cui all'art.66 delle N.T.A. del P.R.G., dovrà essere posta particolare attenzione alle seguenti indicazioni:

- Abbaini - Premesso che sono tali in quanto accessori delle coperture al fine di consentire un agevole accesso per la loro manutenzione, è ammessa la loro costruzione esclusivamente per normali esigenze manutentive delle coperture e comunque in quantità non superiore alla unità per tutte le coperture di ogni edificio, di dimensioni esterne, rappresentate in prospetto, non superiori a cm. 120x120.

2)- Art. 5.3.2 - Insegne, cartelli, mostre e vetrine

L'apposizione di insegne, cartelli, tendoni, mostre, vetrine e qualunque altro manufatto che in via temporanea o permanente modifichi l'immagine dello spazio pubblico è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Per il rilascio di tale autorizzazione, gli interessati dovranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare la congruenza della soluzione proposta con i caratteri ambientali.

Nel caso la richiesta di autorizzazione riguardi edifici a carattere storico o prospicienti aree di interesse storico-ambientale è obbligatorio il parere preventivo della Commissione Edilizia.

L'autorizzazione del Sindaco è richiesta anche per la pubblicità mediante cartelloni posti entro terreni o proprietà private visibili da spazi pubblici, indipendentemente dai permessi rilasciati da altri Enti per quanto di loro competenza.

Sono vietate:

- le insegne a bandiera, sono consentite esclusivamente quelle indicanti servizi sociali;
- le mostre, le vetrine e le inferriate in aggetto sul suolo pubblico; è ammessa una sporgenza non superiore a cm. 12 dal filo dell'edificio nel caso di costruzioni esistenti, semprechè non contrasti con i caratteri storici e architettonici.

Le autorizzazioni saranno revocate qualora gli elementi di cui al presente articolo non vengano mantenuti in buono stato di conservazione.

- Art. 5.3.3 - Servitù pubbliche

L'Amministrazione comunale, previo avviso agli interessati, ha facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura, a sua cura e spese, i seguenti elementi:

- a) targhe indicanti vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi altransito, viabilità e sicurezza pubbliche;
- c) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di identità;
- d) mensole, sostegni, eccetera per l'illuminazione pubblica, la segnaletica stradale e quant'altro di pubblica utilità;
- e) lapidi e targhe commemorative.

I proprietari degli immobili sui cui fronte siano stati collocati gli elementi oggetto della servitù di cui sopra non potranno né rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista: qualora vengano distrutti o danneggiati per cause imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti all'immediato ripristino. Nel caso di interventi sui fronti di edifici gravati dalle servitù di cui al presente articolo, i proprietari sono tenuti a darne specifica comunicazione al Sindaco, il quale prescriverà gli interventi del caso.

Il comune assegna ad ogni edificio il numero civico ed i proprietari sono tenuti ad apporre a proprie spese la piastra e a mantenerla senza sottrarla alla pubblica vista. Per l'apposizione dei numeri civici i proprietari dovranno richiedere tipologia e modalità all'Ufficio Tecnico.

- Art. 5.3.4 - Edifici pericolanti

Qualora un edificio o parte di esse minacci pericolo, il proprietario e/o il conduttore hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti utili.

Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esse costituisce pericolo o che un lavoro è condotto in modo da minacciare la pubblica incolumità, ordinerà al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento od eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte pericolante, assegnando tempi e modalità. Qualora la denuncia interessi edifici ed aree private, il Sindaco inviterà gli interessati a provvedere all'eliminazione del pericolo avvalendosi della consulenza di un tecnico libero professionista abilitato, incaricato dallo stesso proprietario.

Art. 5.3.5 - Arredo urbano

In attesa della redazione di un piano di settore che disciplini gli interventi di realizzazione, manutenzione e restauro di tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano (marciapiedi, pensiline, chioschi, attrezzature per la sosta, servizi igienici, etc.), la commissione edilizia valuterà la rispondenza alle caratteristiche dell'ambiente urbano sia degli eventuali progetti specifici sia degli elementi che all'argomento afferiscono nei piani particolareggiati e negli interventi diretti di iniziativa pubblica e/o privata.

R.E. art. 23.2

Art. 5.3.6 - Reti di distribuzione negli edifici

Tutte le reti di distribuzione (luce, acqua, telefono), interne ed esterne agli edifici di nuova costruzione devono essere incassate. Le canalizzazioni esterne del gas, per rispondere alle normative vigenti, devono essere inserite in sedi apposite, in modo da non sporgere dal filo esterno delle murature.