

Franceschi



COMUNE DI PIOMBINO



regolamento edilizio

norme tecniche

di attuazione del p.r.g

X

R.E. approvato con D.G.R.T. n.8737 del 30-7-82

P.R.G. approvato con D.G.R.T. n.9603 del 27-8-81 e con D.G.R.T. n.296 del 11-1-82



IL COMITATO DI FOMBINO

tecnica e tecnica

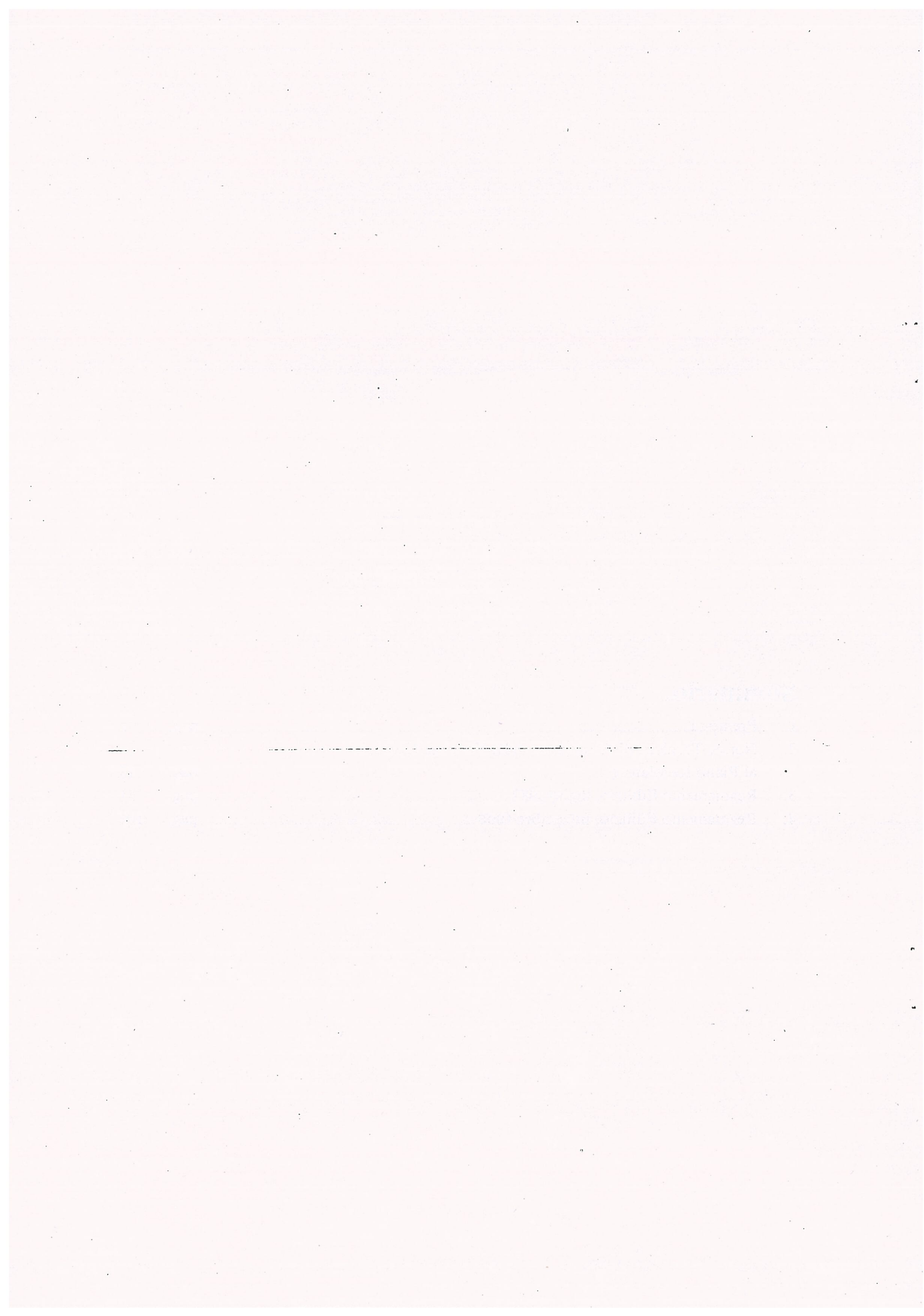
tecnica e tecnica

tecnica e tecnica

tecnica e tecnica

Sommario.

1. Premessa	pag.	7
2. Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore	pag.	13
3. Regolamento Edilizio, luglio 1982	pag.	51
4. Regolamento Edilizio, novembre 1908	pag.	101



1. Premessa.

La presente pubblicazione raccoglie le normative urbanistiche ed edilizie generali vigenti attualmente nel Comune di Piombino: le Norme Tecniche d'Attuazione della Variante Generale al P.R.G. ed il Regolamento Edilizio.

Le une, adottate nel dicembre 1979 (deliberazione del Consiglio Comunale n. 1319 del 10.12.79) e approvate dalla Regione Toscana nell'agosto 1981 (deliberazione della Giunta Regionale n. 9603 del 21.8.81), sostituiscono le precedenti allegate al Piano Regolatore Generale adottato nel giugno 1967 (deliberazione del Consiglio Comunale n. 185 del 14.6.1967) e approvato dalla Regione Toscana nell'ottobre 1973 (deliberazione della Giunta Regionale n. 6068 del 3.10.1973); l'altro adottato nel marzo 1980 (deliberazione del Consiglio Comunale n. 274 del 14.3.1980) e approvato dalla Regione Toscana nel luglio 1982 (deliberazione della Giunta Regionale n. 8737 del 30.7.1982), sostituisce il precedente, adottato dal Consiglio Comunale il 13 giugno 1908 e omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici con visto n. 5593 del 27.11.1908, che pubblichiamo per pura curiosità storica.

Contemporaneamente il Comune di Piombino si è dotato dei seguenti strumenti urbanistici attuativi utilizzando tutte le possibilità offerte dalla legislazione vigente:

residenza:

- piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 dell'ex comparto 59, loc. Perticale (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 629 del 12.7.78, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 2889 del 4.4.79)
- piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 dell'ex comparto 56, loc. Salivoli (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 793 del 22.9.78, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 7404 del 25.7.79)
- piano per l'edilizia economica e popolare ex legge nazionale 18.4.1962 n. 167 in loc. Montemazzano (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 527 del 23.4.80, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 12826 del 10.12.80)
- piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 dell'ex comparto 43, loc. Diaccioni (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1259 del 30.11.79, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 9990 del 7.9.81)
- piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 del comparto C3, loc. Riotorto (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 686 del 31.7.81, in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)
- piano per l'edilizia economica e popolare ex legge nazionale 18.4.1962 n. 167 in loc. Riotorto 2 (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 958 del 27.8.82, in corso di approvazione da parte della Regione Toscana);

insediamenti produttivi:

- piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 loc. San Rocco (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 115 del 15.2.78, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 2646 del 28.3.79)
- piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 comparto DL2

loc. Riotorto (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 433 del 14.4.80, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 4399 del 19.4.82)

— piano per gli insediamenti produttivi ex legge nazionale 22.10.1971 n. 865 loc. Montegemoli (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 794 del 22.9.78, approvato dalla Regione Toscana con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 389 del 9.5.80)

— piano per gli insediamenti produttivi ex legge nazionale 22.10.1971 n. 865 loc. aree retrostanti il porto (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 628 del 13.7.78, approvato dalla Regione Toscana con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 481 del 30.7.79)

— piano per gli insediamenti produttivi ex legge nazionale 22.10.1971 n. 865 per campeggio, loc. Sant'Albinia (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 583 del 17.5.82 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana);

servizi:

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 Viale del Popolo (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 435 del 14.4.80, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 3928 del 5.4.82)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 loc. Pozzetti (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 210 del 10.3.81, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 3929 del 5.4.82)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 Riotorto (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 966 del 16.10.81, in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 Fiorentina (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 967 del 16.10.81 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 Populonia (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 965 del 16.10.81 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 Città Nuova (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1136 del 30.11.81 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 per la scuola media superiore in loc. Desco (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1347 del 29.12.81 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano dei servizi ex art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. loc. Poggetto (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 891 del 30.7.82)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 zona ospedaliera Villamarina (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 578 del 17.5.82 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 loc. Colmata (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 316 del 15.3.82 in corso di approvazione da parte della Regione Toscana)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 loc. Salivoli (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1005 del 17.9.82 in corso di approvazione)

ne da parte della Regione Toscana)

— piano dei servizi ex art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. loc. Salivoli (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1004 del 17.9.82)

— piano particolareggiato di esecuzione ex legge nazionale 17.8.1942 n. 1150 loc. Baratti (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 434 del 14.4.80 approvato dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 9991 del 7.9.81)

— piano dei servizi ex art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. piazza Aldo Moro (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 436 del 21.5.81)

— piano di recupero di rilevante e preminente interesse pubblico ex legge nazionale 5.8.1978 n. 457 Casa delle Bifore (adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 264 del 26.2.82 in corso di approvazione)

Sono inoltre in corso di redazione i piani particolareggiati dei servizi di Città Vecchia e Podere Tutti Santi nonché quelli di tutte le zone destinate dal P.R.G. a parco naturale, parco naturale attrezzato e parco pubblico territoriale attrezzato.

Come è evidente il Comune di Piombino ha effettuato e sta tuttora effettuando un notevole sforzo di pianificazione territoriale che va dalla strumentazione urbanistica intercomunale fino a quella a scala di quartiere e di isolato passando attraverso quella comunale.

Ciò evidentemente al fine di porre le premesse per garantire:

- organicità e coerenza allo sviluppo urbano,
- salvaguardia e fruibilità dello spazio extraurbano,
- abbattimento della rendita fondiaria nella misura massima possibile.
- certezza di diritto e di procedure per tutti gli operatori.

A questo scopo sono stati utilizzati tutti gli strumenti giuridici possibili, dai vecchi piani particolareggiati previsti dalla vecchia legge urbanistica del 1942 ai nuovissimi piani di recupero previsti dalla legge del 1978. E questo non è un fatto semplicemente qualitativo o formale se è vero che i dati emergenti dalla recente indagine sulla situazione urbanistica ed edilizia dei Comuni italiani pubblicata nel maggio 1982 dal Ministero dell'Interno e del Ministero dei Lavori Pubblici dimostrano una generalizzata inapplicazione delle leggi urbanistiche varate dal 1942 ad oggi. Basti pensare che:

- per quanto riguarda i piani particolareggiati 191 comuni sui 226 ricadenti all'interno delle aree metropolitane e 43 sugli 87 capoluoghi di provincia non si sono dotati di tali strumenti,
- per quanto riguarda i piani di lottizzazione residenziali 128 comuni sui 226 ricadenti all'interno delle aree metropolitane e 42 sugli 87 capoluoghi di provincia non ne hanno stipulati,
- per quanto riguarda i piani per gli insediamenti produttivi 168 comuni sui 226 ricadenti all'interno delle aree metropolitane e 42 sugli 87 capoluoghi di provincia non ne hanno adottati,
- per quanto riguarda i piani di recupero 204 comuni sui 226 ricadenti all'interno delle aree metropolitane e 68 sugli 87 capoluoghi di provincia non ne hanno adottati.
- per quanto riguarda i piani per l'edilizia economica e popolare 76 comuni sui 226 ricadenti all'interno delle aree metropolitane e 2 sugli 87 capoluoghi di provincia non ne dispongono.

Ma un altro dato positivo ci pare emergere dall'esperienza fatta e da quella in corso. Un dato positivo che per assurdo emerge proprio dagli aspetti negativi dell'esperienza stessa. Le prime fasi operative degli strumenti urbanistici attuativi ci ha messo di fronte correttamente e non per pura deduzione teorica ai loro limiti in un processo di pianificazione che, partendo dallo stru-

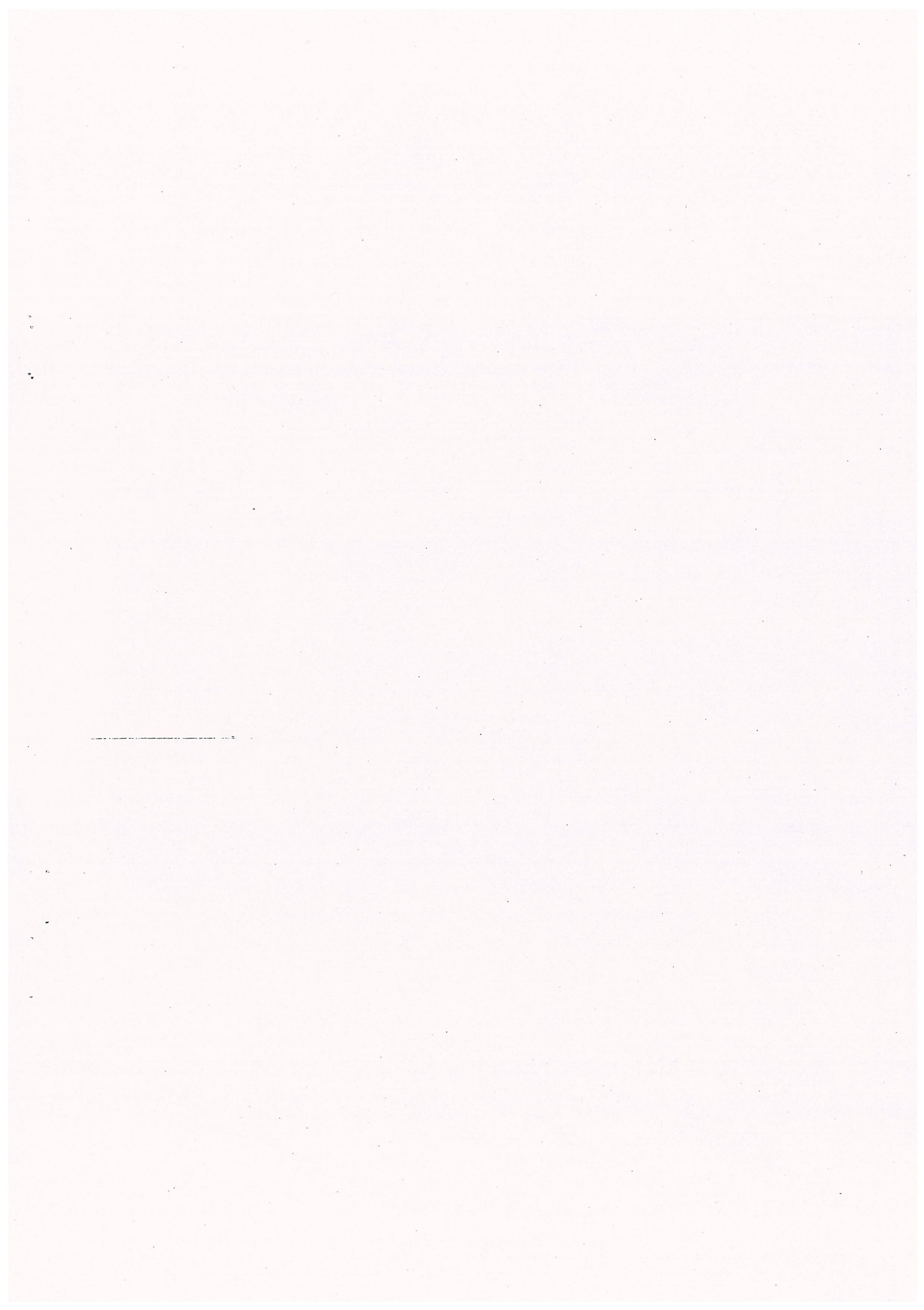
mento urbanistico generale, voglia arrivare ad un prodotto edilizio di qualità. Intendiamoci bene; il risultato finale di simili processi pianificatori è infinitamente migliore del tradizionale sviluppo urbano basato sulla sommatoria di edifici singoli e pur tuttavia non garantisce ancora automaticamente la qualità che vorremo. È ovvio che interferiscono tutti gli altri problemi che costituiscono l'insieme del processo economico che incide su un determinato assetto del territorio, dalla struttura produttiva delle imprese al peso della rendita ai limiti della finanza pubblica ed alla settorialità stessa dell'urbanistica, e pur tuttavia dalla nostra esperienza emerge chiaramente che i contenuti del piano regolatore generale e quelli degli strumenti attuativi vanno radicalmente ripensati sia per dare maggiore snellezza, efficienza ed efficacia alle dimensioni ed alle procedure pianificatorie sia per garantire una qualità sempre crescente degli insediamenti.

Non sappiamo quali debbano essere i nuovi strumenti e pur tuttavia aver dimostrato i lati positivi e negativi dei vecchi nel vivo della quotidiana attività amministrativa ci sembra risultato in qualche modo da considerare.

Paolo Benesperi

Assessore all'urbanistica

Piombino 6 novembre 1982



2. Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al piano regolatore.

TITOLO I — DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I — ELEMENTI E INDICI DI PIANO

Art. 1 — Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale	pag. 15
Art. 2 — Finalità delle norme e degli elaborati grafici	" 15
Art. 3 — Applicazione del P.R.G.	" 16

CAPO II — INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 — Indici urbanistici ed edilizi	" 16
Art. 5 — Definizione degli indici	" 16
Art. 6 — Utilizzazione degli indici	" 17

TITOLO II — ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I — STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 — Modalità di attuazione del P.R.G.	" 18
Art. 8 — Programma pluriennale d'attuazione (PPA)	" 18
Art. 9 — Strumenti di intervento preventivo	" 19
Art. 10 — Intervento diretto	" 19

CAPO II — MODALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

Art. 11 — Piano particolareggiato d'esecuzione (PPE)	" 20
Art. 12 — Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)	" 20
Art. 13 — Piano per insediamenti produttivi (PIP)	" 20
Art. 14 — Piano di recupero (PR)	" 20
Art. 15 — Piano dei servizi (PS)	" 20
Art. 16 — Piano di lottizzazione convenzionata (PLC)	" 21
Art. 17 — Convenzione del PLC	" 21

CAPO III — MODALITÀ DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Art. 18 — Condizioni per l'intervento diretto	" 22
Art. 19 — Termini di validità della concessione	" 22
Art. 20 — Mappa di piano	" 23
Art. 21 — Licenza d'uso	" 23
Art. 22 — Mutamento della destinazione d'uso	" 23

TITOLO III — ZONIZZAZIONE

Art. 23 — Divisione in zone del territorio comunale	" 24
Art. 24 — Destinazioni ammesse nelle zone prevalentemente residenziali	" 24
Art. 25 — Zone A — Zone edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico	" 24
Art. 26 — Zone B — Zone urbane edificate di formazione recente	" 25
Art. 27 — Zone C — Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	" 27
Art. 28 — Zone D — Aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche	" 27
Art. 29 — Zone E — Aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale	" 32
Art. 30 — Zone E — Nuove costruzioni. Norme generali	" 32
Art. 31 — Zone E — Nuove costruzioni. Edifici rurali ad uso abitativo	" 33
Art. 32 — Zone E — Nuove costruzioni. Annessi agricoli.	" 34
Art. 33 — Zone E — Nuove costruzioni. Modalità per il rilascio delle concessioni.	" 34

Art. 34 — Zone E — Nuove costruzioni. Costruzioni di impianti pubblici.	”	35
Art. 35 — Zone E — Nuove costruzioni. Serre.	”	35
Art. 36 — Zone E — Interventi su costruzioni esistenti. Modificazioni di edifici rurali.	”	35
Art. 37 — Zone E — Interventi su costruzioni esistenti. Edifici rurali non più utilizzati ai fini agricoli.	”	36
Art. 38 — Zone E — Interventi su costruzioni esistenti. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.	”	36
Art. 39 — Zone E — Costruzioni in zone speciali.	”	37
Art. 40 — Zone E — Piani di recupero.	”	37
Art. 41 — Zone E — Cave di prestito	”	37
Art. 42 — Zone E — Sottozone E1, E2, E3, E4, E5.	”	38
Art. 43 — Zone F — Servizi collettivi pubblici e privati.	”	39
TITOLO IV — NORME GENERALI E SPECIALI		
Art. 44 — Precari edilizi.	”	43
Art. 45 — Inquinamenti e scarichi.	”	43
Art. 46 — Decoro dell'ambiente.	”	44
Art. 47 — Tutela e sviluppo del verde.	”	44
Art. 48 — Infrastrutture stradali, ferroviarie e marittime.	”	44
Art. 49 — Zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 26.9.1939 N. 1497.	”	46
Art. 50 — Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e del R.D. 16.5.1926 N. 1126.	”	46
Art. 51 — Zone soggette a vincolo archeologico ai sensi della legge 1.6.1939 N. 1089 e disciplina dei ritrovamenti archeologici.	”	47
Art. 52 — Zone umide.	”	47
Art. 53 — Zone cimiteriali.	”	47
Art. 54 — Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia.	”	47
Art. 55 — Rilascio di concessioni in deroga.	”	48
Art. 56 — Riferimenti legislativi.	”	48
TITOLO V — NORME TRANSITORIE		
Art. 57 — (Stralciato dalla Regione)	”	48
Art. 58 — Deroga per il campeggio di Torre Mozza.	”	48
Art. 59 — Insediamenti previsti nel Programma Pluriennale di Attuazione.	”	48
ALLEGATI:		
ALLEGATO A Tabella di cui all'art. 23 delle norme tecniche d'attuazione — Zone previste nei vari territori comunali.	”	49
ALLEGATO B Elenco di cui all'art. 25 delle norme tecniche di attuazione — Sottozone A3.	”	50

TITOLO I — DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I — ELEMENTI E INDICI DI PIANO

Art. 1 — Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi della Variante Generale al P.R.G.:

A — Relazione generale;

Tav. 1 Inquadramento regionale, rapp. 1:200.000;

Tav. 2 Tavola geologica del sub comprensorio, rapp. 1:50.000;

Tav. 3 Schema di assetto comprensoriale, rapp. 1:50.000;

Tav. 4 Schema di assetto sub comprensoriale: infrastrutture, servizi, industria, rapp. 1:25.000;

Tav. 5 Schema di assetto sub comprensoriale: parchi e turismo, rapp. 1:25.000;

Tav. 6 Schema di assetto sub comprensoriale: sintesi dei 4 Piani Regolatori Generali, rapp. 1:25.000;

Tav. 7a P.R.G. vigente alla data d'adozione della Variante Generale: territorio comunale: rapp. 1:10.000;

Tav. 7b P.R.G. vigente alla data d'adozione della Variante Generale: capoluogo, rapp. 1:5.000;

Tav. 7c P.R.G. vigente alla data d'adozione della Variante Generale: frazione di Riotorto: rapp. 1:2.000;

Tav. 8 Stato attuale, rapp. 1:10.000;

Tav. 9 Stato attuale, rapp. 1:5.000;

Tav. 10 Variante Generale al P.R.G.: territorio comunale rapp. 1:10.000;

Tav. 11 Variante Generale al P.R.G.: capoluogo rapp. 1:5.000;

Tav. 12 Variante Generale al P.R.G.: capoluogo, servizi, rapp. 1:5.000;

Tav. 13 Variante Generale al P.R.G.: frazioni, rapp. 1:5.000;

Tav. 14 Variante Generale al P.R.G.: zone omogenee, territorio comunale, rapp. 1:10.000;

Tav. 15 Variante Generale al P.R.G.: zone omogenee, capoluogo, rapp. 1:5.000;

B — Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Art. 2 — Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della legge 17.8.1942 N. 1150 e della legge 28.1.1977 N. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi e impianti, l'apertura e la coltivazione di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Ogni costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del pro-

prietario e del progettista ed ha interesse pubblico. Il potere d'indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita mediante il P.R.G. e i suoi strumenti di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione o di autorizzazione nei casi previsti dall'art. 48 della legge 5.8.1978 n. 457, in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione e trasformazione del territorio.

Art. 3 — Applicazione del P.R.G.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compreso il cambiamento di destinazione d'uso, prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale d'Attuazione, partecipa nei casi stabiliti dalla legge agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge n. 10 del 28 Gennaio 1977, o ad autorizzazione da parte del medesimo nel caso previsto dall'art. 48 della legge n. 457 del 5 Agosto 1978.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le disposizioni potranno essere trasformati soltanto per adeguarsi ad esse, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO II — INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 — Indici urbanistici ed edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano alcuni indici.

Il P.R.G. fissa per i vari tipi di intervento e le varie zone indici urbanistici ed edilizi che potranno essere ulteriormente definiti dal regolamento edilizio e specificati dai successivi strumenti di attuazione.

Art. 5 — Definizione degli indici

Gli indici sono così definiti:

St. (superficie territoriale)

misura in mq. l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.R.G., al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.

Sf. (superficie fondiaria)

misura in mq. l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. Le zone di rispetto vengono conteggiate ai fini della determinazione della Sf solamente nelle zone agricole.

Sc. (superficie coperta)

misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed altri analoghi spazi scoperti.

Rc. (rapporto di copertura)

misura la percentuale della superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta, (sc/sf).

H. (altezza del fabbricato)

misura in ml. — anche al fine di rispettare l'altezza massima ammissibile — la differenza tra la quota del marciapiede e nel caso questo non esista del terreno finito alla base del fabbricato e la linea d'incontro delle fronti dell'edificio, sia perimetrali sia arretrate, col piano di posa del tetto, oppure con l'intradosso del solaio di copertura nel caso che questo sia orizzontale.

V. (volume del fabbricato)

misura in mc. il prodotto $Sc \times H$ qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati detraendone gli eventuali spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori al terreno.

It. (indice di fabbricabilità territoriale)

indica il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc./mq.).

If. (indice di fabbricabilità fondiaria)

indica il massimo volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq.).

Su. (superficie utile)

misura la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio dentro e fuori terra, al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

Da tale somma sono esclusi porticati, balconi e logge aperte. Sono anche esclusi la centrale termica, la cabina elettrica, gli immondezzai, le autorimesse e le cantine con relative scale d'accesso, a condizione che tali servizi tecnici e locali accessori non emergano rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante di più di cm. 70 misurati dall'intradosso del solaio, che non siano distaccati dalla costruzione principale e comunque per una superficie complessiva non eccedente il 20% della superficie utile destinata agli usi principali. La superficie eccedente tale aliquota viene computata come superficie utile.

Uf (indice di utilizzazione fondiaria)

indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

Sm. (unità minima d'intervento)

indica l'estensione dell'area minima eventualmente richiesta per ciascun intervento preventivo o diretto in attuazione del P.R.G.

Art. 6 — Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendano conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

TITOLO II — ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I — STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 — Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) che coordinano gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti di interventi diretto e strumenti di intervento preventivo.

Gli strumenti d'attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie previste dalle presenti norme.

In ogni caso deve essere garantita l'osservanza dei limiti minimi di distanza fra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi stabiliti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo quanto stabilito in maniera particolare dagli strumenti di intervento preventivo.

Art. 8 — Programma Pluriennale d'Attuazione (P.P.A.)

Il Comune predispone l'attuazione del P.R.G. attraverso Programmi Pluriennali d'Attuazione, che sono adottati con delibera del Consiglio Comunale e approvati secondo l'iter stabilito dalla Legge Regionale 24.8.1977 n. 60. Essi fissano la politica urbanistica a breve termine.

Il P.P.A. viene redatto in conformità delle indicazioni dettate dall'art. 4 della medesima legge regionale.

Art. 9 — Strumenti di intervento preventivo

Gli strumenti di intervento preventivo possono essere di iniziativa comunale o privata.

Sono di iniziativa comunale:

- i piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni (P.P.E.);
- i piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni (PEEP);
- i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 N. 865 e successive modificazioni ed integrazioni (PIP);
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978 n. 457 (PPR) e della L.R. 21.5.1980 N. 59;
- i piani di servizi (PS) che saranno approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

Sono di iniziativa privata:

- i piani di recupero, di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978 N. 457 e dalla Legge Regionale 21.5.1980 N. 59;
- i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967 N. 765 (PLC);
- i piani di servizi, qualora interessino esclusivamente attrezzature d'uso collettivo, ma di proprietà privata, che saranno approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

L'obbligo dell'intervento preventivo si applica a determinate parti del territorio comunale in-

dicare espressamente dalle tavole di azionamento e dalle norme delle singole zone, o dal P.P.A. o da deliberazione comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 N. 457.

Tale indicazione può stabilire che l'intervento preventivo sia attuato mediante specifici tipi di piano oppure indifferentemente attraverso uno qualsiasi dei piani sopra elencati.

Il Comune può deliberare interventi preventivi per ogni parte del territorio comunale.

Art. 10 — Intervento diretto

L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi.

Può essere eseguito da operatori pubblici, Comune incluso, o privati ed è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione.

La concessione è necessaria per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione, anche di uso, di un edificio, del suolo e del sottosuolo come:

— nuova costruzione anche se parziale, fabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;

— opera di urbanizzazione;

— demolizione, ristrutturazione, restauro, risanamento;

— cambiamento di destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare, pure nel caso che non comporti modifica edilizia;

— arredo urbano, muri di sostegno e recinzioni;

— recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;

— depositi di rottame;

— campeggi, parcheggi per roulotte e simili;

— apertura e modifica di tracciati e accessi stradali;

— sistemazione a verde di aree scoperte.

L'autorizzazione ai sensi del già menzionato art. 48 della legge n. 457 del 5 Agosto 1978, è necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria.

L'intervento diretto può essere attuato immediatamente nelle zone del territorio comunale per le quali non sia previsto l'intervento preventivo.

Nelle zone per le quali viceversa sia previsto l'intervento preventivo, fino a che questo non sia stato approvato non possono essere rilasciate concessioni per opere di urbanizzazione, nuova costruzione, demolizione.

CAPO II — MODALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

Art. 11 — Piano Particolareggiato d'Esecuzione (P.P.E.)

Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) da redigersi in conformità dell'art. 13 della legge 17.8.1942 N. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare indica:

— le reti stradali veicolari e pedonali, interne o tangenti al perimetro dell'intervento;

— gli immobili, sia gli edifici sia le aree, destinati a servizi urbani e di quartiere e comunque da acquisire al patrimonio pubblico, con il corrispondente elenco catastale;

— le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da risanare o trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, specificando gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e le altre previsioni del P.R.G.;

— l'eventuale progetto planivolumetrico;

— le norme di attuazione degli interventi diretti;

- le aree eventualmente condizionate a interventi per comparti indicando le dimensioni e i confini dei comparti stessi;
- gli eventuali schemi di convenzione per regolare i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, con particolare riguardo ai tempi d'attuazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione, all'assunzione degli oneri relativi a queste ultime e alla loro ripartizione tra i diversi operatori, in rapporto ai volumi ed alle superfici edificabili e alle destinazioni d'uso.

Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione degli immobili e delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per attuare il piano.

Art. 12 — Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) viene redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 4 e dall'art. 5 della Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

I P.E.E.P., oltre alle aree già destinate dal P.R.G. a questa specie di intervento preventivo, potranno riguardare anche aree che nel P.R.G. abbiano altre destinazioni ai sensi dell'art. 3 della Legge 18.4.1962 n. 167.

Art. 13 — Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) è redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 27 della legge 22.10.1971 N. 865 e dagli artt. 4 e 5 della Legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14 — Piano di Recupero (P.R.)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 N. 457 e della L.R. 21.5.1980 N. 59.

Il Piano di Recupero (P.R.) è redatto in conformità di quanto prescritto dalla L. 5.8.1978 N. 457 e dalla L.R. 21.5.1980 N. 59 e si applica alle zone di recupero, di cui all'art. 27 della legge 5.8.78 N. 457, individuata dal P.R.G. o da apposita delibera comunale.

Art. 15 — Piano dei servizi (P.S.)

Il Piano dei Servizi (P.S.) coordina gli interventi relativi alle attrezzature d'interesse collettivo sia pubbliche sia di proprietà o gestione privata.

Comprende tutte le aree destinate a tali attrezzature e servizi o soltanto loro parti e oltre alle precisazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione di ogni opera che vi sia compresa, indica:

- le aree per servizi pubblici che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- la suddivisione di aree per servizi collettivi di proprietà privata in lotti o comparti d'intervento con tutte le precisazioni normative e, se necessario, planivolumetriche, per definire esattamente le varie attrezzature, impianti, fabbricati, specificandone le destinazioni d'uso;
- lo schema della convenzione — tipo per gli eventuali servizi di proprietà privata, che ne regoli la gestione al fine di assicurarne l'uso sociale, e garantisca la prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali.

Art. 16 — Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Nelle zone non sottoposte all'obbligo di intervento preventivo di iniziativa comunale e per le quali tuttavia l'intervento preventivo sia prescritto, i proprietari possono elaborare un Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.).

Il PLC deve interessare una superficie non inferiore a quella eventualmente fissata dal P.R.G. come minima unità d'intervento.

Tra gli elaborati del P.L.C. sono compresi:

- lo stralcio delle planimetrie del P.R.G. in cui siano individuate le aree interessate;
- l'estratto del P.P.A. per la parte interessata;
- la planimetria dello stato di fatto dell'area interessata almeno in scala 1:500, nella quale siano indicati capisaldi di riferimento, curve di livello, presenze naturalistiche ed ambientali, vincoli paesaggistici o di altra natura;
- l'estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano, con l'elenco delle proprietà;

Il P.L.C. indica:

- la suddivisione in lotti delle aree fabbricabili;
- l'urbanizzazione dell'intera area secondo un progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 che individui i nuovi insediamenti, le costruzioni da risanare o trasformare, le aree di uso pubblico, le sistemazioni delle aree libere, dimostrando la conformità dell'intervento previsto a tutte le previsioni del P.R.G. (indici urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso, ecc.);
- i tipi edilizi adottati;
- la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti, con i dati planovolumetrici relativi a ciascuna destinazione, anche al fine di determinare e ripartire gli oneri di urbanizzazione;
- le aree da cedere gratuitamente al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo;
- i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e eventualmente secondaria;
- il progetto particolareggiato dell'arredo urbano;
- le norme di attuazione, che possono anche contenere prescrizioni sui materiali da usare, le essenze arboree da impiantare ecc.

Fa parte integrante del PLC una convenzione sottoscritta da tutti i proprietari interessati i quali si impegnano a rispettare le condizioni.

Art. 17 — Convenzione del P.L.C.

Nella convenzione del PLC sono tra l'altro precisati:

- l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è facoltà del Comune stabilire che le aree e le opere di urbanizzazione di stretto interesse privato interne al P.L.C., rimangano di proprietà dei lottizzanti ai quali competono gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e di gestione, restando gravate da servitù di uso pubblico;
- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e dei loro allacciamenti alle rispettive reti urbane;
- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione alla entità degli insediamenti realizzabili;
- la ripartizione degli oneri tra i proprietari, nel caso che siano più di uno gli interessati dal P.L.C. precisando il non pregiudizio della responsabilità solidale dei lottizzanti;
- i termini per versare gli oneri di urbanizzazione;

- l'impegno, nel caso che i privati provvedano direttamente a realizzare le opere di urbanizzazione, a redigere i progetti e ad eseguire i lavori secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- l'impegno dei privati alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando non vengano acquisite dal Comune;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i tempi per costruire e completare le opere e gli edifici previsti dal P.L.C. con riferimento e nel rispetto del P.P.A., anche suddivisi per fasi, indicando il termine oltre il quale la validità del PLC approvato decade per le parti non realizzate, fermi restando acquisiti dal Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- l'impegno a non mutare le destinazioni d'uso previste per gli edifici o per parti di essi, senza nuova concessione comunale;
- eventuali norme sul regime di gestione, per garantire determinate condizioni di locazione o di vendita degli alloggi;
- le sanzioni in caso di inadempienza.

CAPO III — MODALITÀ DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Art. 18 — Condizioni per l'intervento diretto

Per gli interventi relativi a ristrutturazione, restauro, risanamento e nuova costruzione, tranne che per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della Legge 28.1.1977 N. 10 o altri specificati dal Regolamento Edilizio, il rilascio della concessione, oltre che alle prescrizioni dell'art. 10, è subordinato:

- all'esistenza nella zona interessata delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro inclusione nelle previsioni del P.P.A.;
- al versamento degli oneri di urbanizzazione, che, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, potrà essere sostituito in tutto o in parte dalla cessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati a prezzo di esproprio.

Art. 19 — Termini di validità della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che debbono cominciare entro un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine massimo di tre anni, a partire dalla stessa data, entro il quale l'opera deve essere ultimata.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere più lungo solo quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche attuative lo rendano indispensabile o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati entro i termini prescritti la concessione si intende decaduta.

Il termine di ultimazione può essere prorogato soltanto con un provvedimento adeguatamente motivato, quando il ritardo sia causato da eventi sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori e non imputabile alla volontà del concessionario.

Art. 20 — Mappa di piano

Una copia delle mappe catastali del territorio comunale è conservata presso l'Ufficio Comunale competente, che provvede ad aggiornarla.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui siano precisamente indicati gli edifici esistenti o da costruire e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere progettate.

A cura dell'Ufficio comunale competente le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni vengono riportate sulla mappa generale all'atto del rilascio della concessione e vengono confermate a lavori ultimati.

Le indicazioni della mappa costituiscono motivo per negare la concessione qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree in tutto o in parte già utilizzate per costruzioni precedenti.

Art. 21 — Licenza d'uso

La licenza d'uso riguardante la abitabilità e l'agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale.

Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28.1.1977 N. 10 non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere la autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla Legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 22 — Mutamento della destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli, di edifici o di loro parti è indicata nei piani di intervento diretto, nel rispetto di quanto sia prescritto dalle seguenti norme.

L'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso è inclusi nelle convenzioni dei PLC e nelle concessioni edilizie o negli atti ad esse connesse.

Non sarà rilasciata licenza di uso per costruzioni utilizzate con destinazione diversa da quella prevista nella concessione.

Il mutamento di destinazione d'uso è subordinata a una nuova concessione.

TITOLO III — ZONIZZAZIONE

Art. 23 — Divisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale 2.4.1968 n. 1444, il PRG suddivide in zone omogenee il territorio comunale secondo la seguente classificazione:

zone A — comprendenti gli agglomerati o complessi che abbiano caratteristiche tali per le quali essi risultino, nella loro unità, di particolare interesse storico, ambientale e architettonico;

zone B — comprendono le parti totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A e delle case o fabbricati sparsi;

zone C — comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;

zone D — comprendono le aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche, già occupate da impianti e attrezzature destinate a nuovi insediamenti, nonché le aree destinate all'esercizio dell'attività mineraria e di cava, o alla trasformazione dei prodotti agricoli e all'allevamento zootecnico che abbiano carattere industriale;

zone E — comprendono le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale;

zone F — comprendono le parti del territorio destinate ai servizi d'uso pubblico e a impianti pubblici e privati di interesse generale, intercomunale, urbano e di quartiere e le aree destinate a parco naturale.

Le singole zone previste nei vari comuni che hanno coordinato i loro P.R.G. risultano dalla tabella allegata.

Art. 24 — Destinazioni d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali

Le zone A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale.

Salvo quanto eventualmente predisposto dagli strumenti di intervento preventivo, vi sono ammesse le attività connesse alla residenza e con essa compatibili, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi e attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi e pensioni, autorimesse. Vi sono ammesse anche attività produttive artigianali purché non nocive né inquinanti o rumorose e comunque compatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

Sono consentiti esercizi commerciali al dettaglio con le superfici di vendita espressamente indicate nelle corrispondenti zone di cui al piano urbanistico commerciale (P.U.C.) approvato ai sensi della legge 11.6.1971 N. 426 e sua integrazione con le disposizioni inerenti al commercio ambulante contenute nella legge 19.5.1976 N. 398 e inoltre al piano degli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande di cui alla legge N. 524 del 14.10.1974. Limitatamente alle zone A e qualora manchi uno strumento di intervento preventivo il Sindaco ha inoltre facoltà di vietare qualsiasi destinazione di uso commerciale, ricreativo, amministrativo ecc., che a causa del genere di attività svolta, del traffico provocato e per altro motivo possa danneggiare l'ambiente.

Art. 25 — Zone A — Zone edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico

Le zone A si distinguono nelle sottozone A1, A2, e A3.

Le sottozone A1 comprendono parti antiche che siano di interesse particolarmente notevole e che abbiano conservato caratteristiche d'ambiente urbano unitario, non alterato nel suo complesso da interventi moderni, e dove il degrado non si sia manifestato in forme troppo gravi.

Secondo i tempi stabiliti dai successivi P.P.A., le sottozone A1 vanno soggette integralmente

a piani di recupero, definiti secondo gli articoli del titolo IV della legge n. 457 del 5.8.1978.

In attesa dei piani di recupero sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28.1.1977 N. 10.

Nelle sottozone A1 i piani di recupero possono prevedere interventi di risanamento e di restauro conservativo, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. È ammesso che le opere di restauro e di risanamento possano prevedere l'installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in una nicchia di locale dotato di illuminazione ed areazione naturale. È ammessa inoltre la possibilità di considerare abitabili vani con altezza minima pari a m. 2,40 e di aggregare unità tipologiche adiacenti o sovrapposte che siano troppo piccole per un adeguato riutilizzo. Scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti potranno essere inseriti a condizione che non alterino le caratteristiche dell'edificio. I piani di recupero potranno inoltre indicare gli edifici per i quali sia consentito modificare i profili originali delle coperture.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in generale le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

I piani di recupero potranno prevedere per gli edifici costruiti dopo il 1900, anche interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Le ricostruzioni non potranno superare i volumi delle parti demolite. Per alcuni edifici il piano di recupero potrà eventualmente indicare la demolizione senza la ricostruzione.

Le sottozone A2 comprendono parti di formazione antica, oggi molto alterate o degradate. Anche esse vanno assoggettate a piani di recupero, i quali vi potranno prevedere anche interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con demolizione e ricostruzione di volumi edilizi non superiori a quelli preesistenti.

Le sottozone A2 sono sottoposte a disciplina analoga a quella delle zone A1.

Le sottozone A3 individuate nell'elenco allegato alle presenti norme comprendono complessi di particolare interesse storico, ambientale e architettonico inclusi in zone E. In essi sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 1, 5° comma L.R. N. 10 del 19.2.1979 modificata con legge regionale n. 35 del 30.7.1979.

Art. 26 — Zone B — Zone urbane edificate di formazione recente

Nelle zone B si prevedono interventi che tendano a riqualificare, migliorandone gli standards e le caratteristiche ambientali. Solo in alcuni casi sono previsti interventi di completamento per costruzioni ad uso prevalentemente residenziale.

Gli interventi possono essere diretti o subordinati all'approvazione di piani di recupero, ai sensi della legge 457/78; tali piani dovranno tendere, tra l'altro, a colmare o ridurre la differenza degli standards rispetto a quelli fissati dalle disposizioni vigenti, a migliorare ed accrescere la dotazione di parcheggi, a migliorare l'uso degli spazi scoperti anche di proprietà privata.

Sono ammessi comunque in tutte le zone B interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché cambiamenti di destinazione d'uso limitati a singole unità immobiliari. I cambiamenti di destinazione d'uso che interessano invece per intero uno o più edifici sono subordinati all'approvazione di uno strumento preventivo; nelle zone di recupero tale strumento è il piano di recupero.

Altri interventi che riguardino la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici in aree di completamento sono ammessi solo se espressamente consentiti dalle norme specifiche per le varie sottozone.

Ove espressamente indicato nelle tavole di piano devono essere:

- mantenuti gli allineamenti stradali esistenti;
- destinati i piani terreni ad attività commerciali, ricreative di interesse collettivo;
- previste le destinazioni d'uso segnate nelle tavole di cui all'art. 1.

In assenza di strumento preventivo, l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10.

Se nell'area di pertinenza degli edifici si trovano alberi di alto fusto, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura e completamento possono essere consentiti a condizione che non comportino l'abbattimento di nessuna pianta.

Le zone B si distinguono nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 e B8.

Nelle **sottozone B1** sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, a condizione che riguardino opere intere e non comportino aumento del numero degli alloggi e delle superfici utili lorde. Eventuali lotti inedificabili potranno essere destinati a servizi di quartiere, zone F2 delle presenti norme.

Nelle **sottozone B2** sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di singoli edifici. In un edificio ristrutturato e ricostruito il volume non potrà superare le rispettive quantità preesistenti. Anche l'altezza massima dell'edificio non potrà superare quella preesistente, a meno che questa non sia inferiore a quella media degli edifici preesistenti e circostanti, nel qual caso essa potrà essere aumentata sino a tale limite.

Eventuali lotti inedificati potranno essere destinati a servizi di quartiere, zone F2 delle presenti norme.

Nelle **sottozone B3** sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, che possono anche interessare più di un edificio. In questi interventi, i volumi e l'altezza massima non potranno superare le rispettive quantità preesistenti, a meno che l'altezza non sia inferiore a quella media degli edifici preesistenti e circostanti, nel qual caso essa potrà essere aumentata sino a tale limite;

non si potranno comunque superare gli indici di:

$I_f = 5 \text{ mc/mq.}$

$H_{\text{max}} = \text{ml. } 19.$

Nelle **sottozone B4** oltre agli interventi consentiti nelle sottozone B3, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, previsti dai piani di recupero purché non comportino aumenti di volume. In tali piani non si potranno comunque superare gli indici:

$I_f = 5 \text{ mc/mq.}$

$H_{\text{max}} = \text{ml. } 19.$

Nelle **sottozone B5** sono ammessi interventi diretti di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia anche con aumento di cubatura. Sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione di completamento in lotti rimasti integralmente liberi da costruzioni. In tutti gli interventi l'altezza non dovrà superare quella media degli edifici preesistenti e circostanti e l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il volume di: $I_f = 0,2 \text{ mc/mq}$.

Nella **sottozona B7** valgono le norme della sottozona B5 ma l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di:
 $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$.

Nella **sottozona B8** sono consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura, ristrutturazione urbanistica, nuovi edifici di completamento a condizione che siano previsti appositi piani di recupero. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare il valore di $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ e l'altezza massima quella degli edifici circostanti e preesistenti.

Art. 27 — Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali — Zone C

Nelle zone C l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento di intervento preventivo. Il P.R.G. indica in quali delle zone C lo strumento preventivo deve essere il P.E.E.P.

Lo strumento di intervento preventivo dovrà tra l'altro indicare per quale percentuale delle superfici utili siano complessivamente ammissibili le destinazioni d'uso a uffici pubblici e privati ed a studi professionali.

Le zone C si distinguono nelle sottozone C1, C2, C3, C4 e C5 che hanno indici variabili a seconda della loro collocazione rispetto agli abitanti preesistenti e alle condizioni paesistiche ed ambientali.

Nelle **sottozone C1:**

$I_t = 1$ $H_{\text{max}} = 10 \text{ m}$

Nelle **sottozone C2:**

$I_t = 1,25$ $H_{\text{max}} = 10 \text{ m}$

Nelle **sottozone C3:**

$I_t = 1,5$ $H_{\text{max}} = 19 \text{ m}$

Nelle **sottozone C4:**

$I_t = 1,75$ $H_{\text{max}} = 19 \text{ m}$

Nelle **sottozone C5** sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali sia stato già adottato, prima della presente variante generale, uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo la approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

Art. 28 — Zone D — Aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche

Le zone D si distinguono nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12 e D13.

Le sottozone da D1 a D6 sono destinate ad attività industriali e artigianali e ad attrezzature tecniche.

Nel loro ambito la rete di fognature nere e gli scarichi delle acque ci risulta di ciascuna azien-

da, attrezzatura o deposito deve far confluire le acque depurate in un apposito tronco di fognatura, il quale va munito di un pozzetto di ispezione ubicato in modo da consentire agli organi di vigilanza di effettuare i prelievi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso. Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta a nuova autorizzazione del Sindaco. Le acque di scarico debbono avere caratteristiche compatibili con le precisazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla depurazione degli scarichi stessi.

Il controllo degli effluenti gassosi è svolto d'intesa con i competenti uffici provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro della autorizzazione d'esercizio degli impianti.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali quando sia consentita nella misura stabilita per le singole sottozone, non è ammessa se non in concomitanza della costruzione dei volumi relativi ad attività produttive.

Le **sottozone D1** sono destinate a grandi industrie e impianti esistenti e in espansione, e vi sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione. Sono altresì consentiti impianti per la riutilizzazione dei vapori, acqua calda, calore e residui delle lavorazioni industriali.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale, le aziende interessate definiscono periodicamente il programma degli interventi, in sincronia con il PPA. Ogni concessione edilizia viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale.

Il suddetto programma degli interventi dovrà prevedere aree per servizi privati interni al perimetro delle stesse grandi industrie nella seguente misura:

verde 18% dell'area soggetta all'intervento;

servizi amministrativi, ricreativi, sanitari ecc. 3% dell'area stessa.

Nelle fasce di rispetto contigue ai percorsi ferroviari che attraversano la zona industriale, allo scopo di assicurare la possibilità di modificare il loro tracciato, è vietata qualunque costruzione. Per contro nelle fasce di rispetto contigue all'abitato, previste allo scopo di costituire un'area alberata con funzione di filtro, è vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia che non sia finalizzata allo scopo di cui sopra.

Le **sottozone D2** sono destinate alle medie e piccole industrie, ed attrezzature tecnologiche realizzate da enti pubblici e di interesse intercomunale e comprensoriale, e ad attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

Le attrezzature tecnologiche pubbliche possono realizzarsi con l'intervento diretto. Per gli insediamenti industriali l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo, il quale oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni già indicate, rispettivamente del 18% e del 3% rispetterà gli indici:

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$,

$H_{\text{max}} = m \ 12$ (senza limitazione per ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici)

$R_c = 0,35$;

distanza minima dal filo stradale = m 15.

A ogni impianto industriale potranno essere annesse abitazioni, ad uso del titolare o del custode dell'azienda, che non potranno superare una superficie complessiva di mq. 200.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole industrie potranno eventualmente comprendere uno spazio per esporre i propri prodotti.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammesse con intervento diretto ristrutturazione e

ampliamenti contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice
 $Rc = 0,35$.

Le **sottozone D3** sono destinate a piccole industrie, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature per il commercio all'ingrosso, attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti. La edificazione è subordinata alla approvazione di uno strumento preventivo il quale, oltre a comprendere aree verdi per servizi nelle proporzioni indicate per la sottozona D2, dovrà rispettare gli indici:

$Rc = 0,35$ mq/mq.

$Uf = 0,5$ mq/mq.

$H_{max} = m. 9$ (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici)

distanza minima dal filo stradale = m. 10

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode, che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

Vi è ammessa la vendita al dettaglio dei generi previsti dalle tabelle di cui ai D.M. 30.8.71 e 28.4.76 limitatamente alle seguenti tabelle:

— tab. XII — Mobili;

— tab. XIII — Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio, l'industria e l'artigianato;

— tab. XIV — Limitatamente alle voci appresso elencate:

6 — Articoli da campeggio, tende e loro accessori;

9 — Autoveicoli;

10 — Accessori e pezzi di ricambio per autoveicoli e motocicli;

25 — Imbarcazioni;

26 — Materiale da costruzione — legnami;

27 — Materiali per impianti idraulici e da riscaldamento;

37 — Roulottes.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole aziende potranno comprendere uno spazio per esposizione ed eventuale vendita diretta dei prodotti al pubblico.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammessi con intervento diretto ristrutturazioni e ampliamenti nel rispetto dell'indice $Rc = 0,35$.

Le **sottozone D4** sono destinate a laboratori artigianali di produzione e servizio. Vi è ammessa l'edificazione anche con intervento diretto, nel rispetto degli indici:

$If = 2$ mc/mq

$Rc = 0,5$ mq/mq

$H_{max} = m. 5$.

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

Qualora nell'ambito della sottozona siano stati adottati strumenti urbanistici preventivi in base ai P.R.G. precedentemente vigenti, valgono gli indici più restrittivi.

Le **sottozone D5** comprendono attività artigianali, depositi, magazzini e attività affini esistenti, incluse entro zone omogenee di diversa specie.

Vi sono ammessi interventi diretti anche di ristrutturazione e di ampliamento contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice: $Rc = 0,5$.

Le **sottozone D6** sono destinate ad attrezzature commerciali all'ingrosso e l'edificazione vi è

subordinata all'approvazione di uno strumento di intervento preventivo.

Le **sottozone D7** comprendono le aree destinate ad attività estrattive, le quali sono disciplinate dagli specifici provvedimenti di legge nazionali e regionali.

La apertura e la coltivazione di cave e torbiere è soggetta alla disciplina della L.R. 30.4.1980 N. 36.

Nelle sottozone D7 possono essere localizzati anche insediamenti industriali aventi finalità di prima o seconda lavorazione o comunque complementari all'attività medesima.

Le **sottozone da D8 a D12** sono destinate ad attrezzature turistiche.

Le **sottozone D8** comprendono complessi turistici esistenti. Vi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi diretti per la realizzazione di impianti sportivi e limitati ampliamenti dei servizi di ristoro e per gli alloggi dei dipendenti.

Le **sottozone D9** comprendono attrezzature turistiche alberghiere di cui è da completare la realizzazione. La edificazione, con intervento diretto, non può superare gli indici:

$I_f = 0,70 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0,10 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{m. } 9,50.$

Nelle **sottozone D10** sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottozone D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici

$I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{m } 11.$

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Le **sottozone D11** sono destinate a campeggi, per i quali l'attuazione è ammessa anche per interventi diretti.

Della superficie complessiva di pertinenza di ciascun campeggio, 1/6 dovrà essere riservato a parcheggio, 1/6 lasciato allo stato naturale e 1/6 attrezzato per lo svago, con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Una fascia di terreno della profondità di m. 10 interna alla recinzione sarà lasciata allo stato naturale come zona protetta. I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a tende, bungalows ed altri impianti ricettivi e di servizio e lontani almeno m. 20 da detta zona.

Per le attrezzature di servizio del campeggio, come spaccio, bar, guardiola ed eventuale alloggio del custode, pronto soccorso, infermeria, servizi tecnici e servizi igienici nella misura prescritta dalle apposite disposizioni comunali, le costruzioni non potranno superare gli indici:

$\text{Volume} = I_t \text{ } 0,07 \text{ mc/mq}$ oltre a mc. 300 indipendentemente dalla dimensione del campeggio

$H_{\text{max}} = \text{m } 3,50.$

La realizzazione di impianti ricettivi fissi, come bungalows e tukuls in qualsiasi materiale, caravans e tende fisse, può essere consentita purché l'area ad essi riservata non superi 1/5 della superficie complessiva del campeggio. La superficie utile delle singole unità ricettive non potrà superare mq. 25, e l'indice $H_{\text{max}} = \text{m } 3,5$ andrà misurato nel punto più alto della copertura.

In caso di mancato rinnovo della concessione per l'apertura del campeggio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere sia la cessione delle attrezzature e degli impianti fissi, sia che questi vengano rimossi senza lasciare alcuna traccia al suolo, il quale dovrà essere ripristinato, allo stato naturale, a cura degli ex concessionari.

La **sottozona D12** è destinata ad impianti termali. I servizi connessi possono comprendere attrezzature per lo sport e lo svago, con esclusione di sale di spettacolo al coperto, negozi, un albergo o pensione, al massimo di 50 stanze, ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi.

Le residenze vi sono ammesse nella misura di volume e superficie utile preesistente.

Opere di ristrutturazione edilizia vi possono essere realizzate con intervento diretto. Nuove edificazioni sono ammissibili dopo l'approvazione di uno strumento di intervento preventivo, rispettando gli indici:

$$I_t = 0,50 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\text{max}} = m \text{ } 7,00.$$

Nelle **sottozone D13** sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali o turistici anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali è stato adottato, prima della presente variante generale, uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

Le **sottozone D14** sono destinate a villaggi turistici. In esse l'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo di intervento.

Le aree libere per uso comune, comprese le aree attrezzate, i servizi e gli impianti tecnici ma con esclusione della viabilità veicolare e pedonale, non dovranno essere inferiori al 30% della superficie complessiva di pertinenza di ciascun villaggio turistico.

Le aree sistemate a giardino, o comunque arborate per lo svago, avranno una superficie complessiva non inferiore al 35% delle aree libere per uso comune di cui sopra.

Le aree ombreggiate, per ombreggiatura ottenuta da vegetazione (alberi o piante rampicanti), saranno di superficie complessiva non inferiore al 30% dell'intera superficie del villaggio. Una fascia di terreno della profondità di ml. 10 interna alla recinzione sarà considerata zona di rispetto; in essa non sarà consentita la realizzazione di alcuna piazzola e l'installazione di alcun manufatto.

I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a bungalows o ad altri manufatti ricettivi e di servizio e lontani almeno ml. 20 da detta zona. Il numero di posti auto dei suddetti parcheggi non dovrà essere inferiore a quello delle piazzole.

Qualora sia consentita la sosta delle auto nelle piazzole, l'area dei parcheggi potrà essere corrispondentemente ridotta. In tal caso la superficie delle piazzole con parcheggio annesso dovrà essere aumentata del 50%.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili per campeggio purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Per le attrezzature di servizio dei villaggi, quali bar, spaccio, tavola calda, pronto soccorso, infermeria, ufficio postale, guardiola ed eventuale alloggio del custode, servizi tecnici e servizi igienici, ecc. le costruzioni non potranno superare gli indici:

$$\text{Volume} = I_t = 0,01 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\text{max}} = m \text{ } 3,50.$$

Ciascuna unità abitativa prevista avrà una superficie coperta non superiore a 60 mq. di cui, nell'ipotesi massima, non meno di 15 mq. destinati a veranda. Per esso l'indice $H_{max} = m \ 3,5$ andrà misurato nel punto più alto della copertura.

I manufatti costituenti le unità abitative dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e le medesime finiture; dovranno altresì risultare tali da essere variamente aggregabili tra loro.

La superficie massima di ciascuna piazzola quando anche in essa sia consentita la sosta ed il parcheggio dell'auto sarà di mq. 150.

La superficie delle piazzole non interessata dall'unità abitativa e dall'eventuale parcheggio sarà sistemata a prato ed adeguatamente arborata. I confini delle piazzole saranno opportunamente evidenziati con vegetazione (siepi alberi, aiuole).

Un'apposita convenzione da stipulare con il Comune regolerà le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare in ciascun villaggio.

In essa sarà altresì contenuto il numero delle installazioni igienico-sanitarie di uso comune da realizzarsi in aggiunta a quelle previste ad esclusivo servizio delle singole piazzole nonché le modalità di funzionamento e di uso dei servizi complementari (pronto soccorso, pulizia, smaltimento rifiuti solidi, mantenimento del verde ecc.).

Art. 29 — Zone E — Aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale

La disciplina urbanistica delle zone E si fonda sulla legge regionale n. 10 del 19.2.1979, sulla legge regionale n. 35 del 30.7.1979 e loro eventuali modifiche ed integrazioni.

Art. 30 — Zone E — Nuove costruzioni. Norme generali

Nuove costruzioni in zone agricole sono ammesse solo per far fronte alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. Queste necessità dovranno risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, evidenzia la utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove.

In particolare il piano di utilizzazione deve contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

Il piano previsto dal precedente comma non è necessario qualora la indispensabilità di nuove costruzioni risulti da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui alla L.R. 7 Settembre 1977 N. 71.

Fino all'entrata in vigore della legge regionale di riforma e di delega delle funzioni in materia di agricoltura, al fine di dimostrare la necessità di nuove costruzioni ed il numero di abitazioni da realizzare per gli addetti all'agricoltura, alla domanda di concessione edilizia presentata al Comune è allegato il piano di sviluppo di cui al precedente comma o, in mancanza, il piano di utilizzazione di cui al I comma corredato dal parere del Comitato Consultivo di cui all'art. 4 della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71. Il parere è espresso secondo il procedimento disciplinato dagli art. 27 e 29 della stessa legge.

La valutazione della indispensabilità di cui al comma precedente deve essere effettuata con riferimento alle estensioni del fondo risultante alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 19.2.1979 e alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo.

Per la proprietà agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni con contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole.

Quando i terreni di cui al comma precedente insistono in territori o di Comuni diversi la concessione è rilasciata dal Sindaco del Comune sul cui territorio è prevista la costruzione, previo assenso del Sindaco dell'altro Comune interessato.

Art. 31 — Zone E — Nuove costruzioni. Edifici rurali ad uso abitativo

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono ammessi se indispensabili alla utilizzazione del fondo nei limiti dell'articolo precedente.

Le singole abitazioni devono essere composte da non meno di due e non più di cinque vani abitabili oltre i locali accessori. La superficie utile massima dei vani abitabili non può essere superiore a mq. 110. Il numero delle abitazioni è precisato sulla base del numero degli addetti all'agricoltura indispensabile alla conduzione del fondo, secondo quanto stabilito dall'art. 30.

Nel caso di coltivatori diretti, gli edifici sono commisurati alle necessità abitative delle famiglie e cioè delle persone impegnate attivamente nell'agricoltura e di quelle a loro carico. È ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di mq. 70, per le necessità abitative del nucleo familiare dei coltivatori diretti, inteso come ricomprendente tutti i conviventi che non abbiano un altro appartamento in proprietà nel territorio dello stesso Comune. Tali aumenti sono consentiti anche nel caso in cui il nucleo familiare risulti anagraficamente frazionato ed anche se, nell'ambito di un'unica abitazione, vengono realizzate unità abitative dotate di autonomia.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, secondo il procedimento disciplinato dall'articolo precedente.

Nel caso di costruzioni destinate solo in parte ad abitazione, i limiti di cui al presente articolo operano con riferimento alla parte abitativa. La superficie fondiaria minima aziendale con riferimento ad ogni singola unità abitativa non può essere inferiore a:

- a) superficie fondiaria minima di 0,8 ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b) superficie fondiaria minima di 3 ha. per vigneti, agrumeti e frutteti in coltura specializzata;
- c) superficie fondiaria minima di 6 ha. per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- d) superficie fondiaria minima di 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- e) superficie fondiaria minima di 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- f) superficie fondiaria minima di 50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

L'edificazione, utilizzando la superficie fondiaria minima di cui alla lettera a), è ammessa solo nelle zone in cui le iniziative colturali sono già in atto al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 19 Febbraio 1979 e in zone del territorio a particolare vocazione agraria

identificata dal P.R.G. o con delibera consiliare. Tale classificazione deve, in ogni caso, tener conto delle iniziative colturali già realizzate al momento dell'entrata in vigore della legge regionale 19.2.1979 N. 10. Il Comune può con deliberazione del Consiglio Comunale, anche consentire l'edificazione su superfici fondiari aziendali inferiori a quelle previste ai punti e) ed f) purché piani di sviluppo aziendale approvati ai sensi della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71 dimostrino comunque la indispensabilità delle nuove abitazioni e le superfici fondiari raggiungano almeno i 4/5 di quelle sopra indicate.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale alla somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiari minime previste per le rispettive colture del presente articolo. Nel calcolo non si tiene conto delle superfici fondiari di cui alla lettera a) del comma precedente quando le colture, realizzate dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono al di fuori delle zone classificate ai sensi dello stesso comma.

Le colture esistenti sono accertate attraverso le risultanze catastali o, nel caso di intervenute variazioni, con possibilità di aggiornamento, attraverso certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Non è necessario documentare le variazioni già riconosciute dal Comune.

Qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiari i nuovi tipi di coltura risultano dal piano di utlizzazione aziendale di cui al I comma del precedente art. 30.

Art. 32 — Zone E — Nuove Costruzioni. Annessi agricoli

È ammessa la costruzione di annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi, vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori. I loro volumi devono essere commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti, secondo le necessità risultanti dai piani aziendali ai sensi dell'art. 30.

Art. 33 — Zone E — Nuove costruzioni. Modalità per il rilascio delle concessioni

Le concessioni di cui agli artt. 30, 31, 32 possono essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 Agosto 1942 N. 1150, in funzione delle esigenze della conduzione del fondo e delle esigenze abitative di:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71;
- b) lavoratori dipendenti a tempo indeterminato.

Le concessioni relative agli interventi di cui al presente titolo sono rilasciate previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni in cui i concessionari diano garanzie per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal piano aziendale per rendere effettiva la capacità produttiva considerata ai sensi dell'art. 31 e si impegnino per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo sono fissate, altresì le sanzioni per l'inadempimento degli impegni assunti.

Gli atti sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Art. 34 — Zone E — Nuove costruzioni. Costruzioni di impianti pubblici

Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Art. 35 — Zone E — Nuove costruzioni. Serre

Sono considerate serre, ai fini delle disposizioni che seguono, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato, o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Le serre si distinguono in:

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e quindi con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

La realizzazione delle serre di cui alla lett. a) del comma precedente può avvenire in qualunque parte del territorio comunale destinata ad attività agricola e non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale purché sussistano le seguenti condizioni:

- 1) il materiale adoperato consenta il passaggio della luce;
- 2) l'altezza massima non superi i metri 3 in gronda e metri 6 al culmine;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a:
 - a) metri 5 dalle abitazioni esistenti nel fondo;
 - b) metri 10 da tutte le altre abitazioni. Questa distanza è ridotta a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - c) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 3; metri 1,5 se questa altezza è metri 3 o inferiore;
 - d) metri 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7;
 - e) metri 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i metri 7 ed i metri 15;
 - f) metri 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

Le serre di cui alla lett. b) del precedente comma II possono essere realizzate in qualsiasi parte del territorio comunale destinate ad attività agricole, in base a concessione da rilasciarsi dal Sindaco, con la procedura di cui alla legge 28 Gennaio 1977 N. 10 dietro impegno a non modificare la destinazione del manufatto. Le serre devono rispettare i parametri urbanistici e le distanze di cui al comma precedente. Le serre disciplinate dal presente comma costituiscono a tutti gli effetti annessi rustici di cui all'art. 32.

Art. 36 — Zone E — Interventi su costruzioni esistenti. Modificazioni di edifici rurali

Negli edifici ad uso abitativo annessi a fondi agrari sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia. È ammesso anche l'ampliamento degli edifici stessi fino a raggiungere le dimensioni massime previste dall'art. 31 per le varie ipotesi ivi disciplinate. L'ampliamento potrà avvenire anche attraverso l'utilizzazione di annessi rustici esistenti, riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo secondo il procedimento disciplinato dall'art. 30.

Salvo quanto previsto dall'art. 48 della legge 5.8.1978 n. 457, tali interventi sono ammessi su concessione a cui hanno titolo i soggetti di cui all'art. 33 alle condizioni e con le modalità ivi pre-

viste; in particolare deve anche essere previsto, nel caso di ampliamento autorizzato in forza del III comma dell'art. 31, l'obbligo a non consentire ad altri se non ai propri parenti e affini entro il II grado, l'uso abitativo dell'edificio.

Art. 37 — Zone E — Interventi su costruzioni esistenti. Edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli

Negli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli, sono ammessi, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli, che non comportino aumento di volume e sempreché funzionali alla riutilizzazione abitativa. La variazione della destinazione d'uso degli annessi agricoli è consentita se fanno parte di un medesimo edificio in cui sono comprese anche residenze rurali. In mancanza di tale condizione se non inferiori a 300 m³ e compresi in un complesso edilizio.

La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore a quello esistente e la ristrutturazione degli annessi agricoli alla realizzazione di più di una unità abitativa per ogni costruzione ristrutturata.

Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che venga riconosciuto, con le modalità dell'art. 30, che gli edifici stessi non sono più necessari alla conduzione del fondo, in quanto il fondo stesso è già servito o può essere servito da altri edifici o non appare in atto suscettibile di colture che richiedano insediamenti residenziali o annessi agricoli, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 31 VI comma.

A questi fini la valutazione deve essere riferita alla estensione del fondo risultante alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 19.2.1979.

Gli interventi di cui sopra, in quanto tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente, sono considerati inclusi nel P.P.A., salvo il pagamento degli oneri a carico del concessionario se dovuti in base alla legge 28 Gennaio 1977 n. 10. In sede di rilascio della concessione edilizia, il Comune potrà, ai fini di assicurare la conservazione dell'ambiente, identificare una parte del fondo quale pertinenza della costruzione; in tal caso non è ammessa la vendita della costruzione separata da questa parte del fondo. A garanzia di tale vincolo dovrà essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 38 — Zone E — Interventi su costruzioni esistenti. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.

Negli edifici ad uso non agricolo esistenti nelle zone di cui all'art. 29 sono ammesse al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi funzionali alla riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso originaria, che non comportino aumento di volume.

Nel caso di mutamento di destinazione che comporti l'utilizzazione agricola, divengono applicabili le disposizioni di cui all'art. 36.

Sono altresì consentiti, per gli edifici ad uso abitativo, sempreché non attuati in base all'art. 5 della L.R. 24 Febbraio 1975 N. 16, ampliamenti a tantum nei seguenti limiti:

- a) incremento fino al raggiungimento della superficie di mq. 110 per tutte le unità abitative che attualmente non raggiungono tale superficie;
- b) incremento del 10% della superficie, per quelle ricomprese tra 110 e 130 mq.

Per gli edifici ad usi produttivi anche di carattere turistico esistenti in zone agricole, eseguiti con licenza non successivamente annullata e non in contrasto con essa, purché non nocivi o molesti e che ospitino attività produttive funzionanti, possono, per un periodo non superiore a 3 anni dall'entrata in vigore della L.R. N. 10 del 19.2.1979 essere ammessi ampliamenti una tantum della superficie di calpestio fino al 30% e fino ad un massimo di 500 mq. In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere del 50% dell'area di proprietà. Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 39 — Zone E — Costruzioni in zone speciali

Nelle superfici boscate, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorché percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici.

Sugli immobili notificati ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e dell'art. 6 della legge 29 Giugno 1939 N. 1497, sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni che precedono, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo.

Restano comunque ferme le disposizioni e le competenze di cui alle leggi sopracitate per quanto riguarda la tutela storico-artistica e paesistica.

Gli ampliamenti di edifici ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico, se ammessi a norma dei precedenti articoli, non debbono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo Professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

La relazione del geologo di cui al comma precedente non è richiesta per gli annessi agricoli di volume inferiore a m³ 80 che non richiedano fondazioni di tipo speciale.

Art. 40 — Zone E — Piani di recupero

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti negli artt. 28 e seguenti della legge 5.8.1978 N. 457, nelle zone agricole di cui alle presenti norme sono approvati nel rispetto delle previsioni urbanistiche comunali riguardanti le sottozone A3 e di quanto disposto dall'art. 37 III comma.

Per gli immobili di cui all'art. 37 il piano di recupero può prevedere destinazioni anche diverse da quelle residenziali, nonché realizzazione di un numero di unità abitative, superiore a quello esistente, ferma restando la esclusione di tipologie a residence e complessi di mini-appartamenti o monolocali.

Art. 41 — Zone E — Cave di prestito

Nelle aree a destinazione agricola possono essere rilasciate concessioni per cave di prestito, in caso di coltivazione temporanea non superiore ad un anno, in prossimità o in concessione fun-

zionale con determinati interventi sul territorio, per una estensione dell'area non eccedente i mq. 5.000.

La necessità di ricorrere a cave di prestito deve essere evidenziata con la relativa localizzazione e descrizione nel progetto dell'intervento cui essi risultano funzionali.

Art. 42 — Zone E — Sottozone E1 — E2 — E3 — E4 — E5

Le zone E si suddividono in sottozone E1, E2, E3, E4, E5. In essi si applicano integralmente le norme generali delle zone E salvo quanto espressamente previsto nelle singole sottozone.

Le sottozone E1 comprendono terreni di media collina posti generalmente a quota superiore a m. 50 s.l.m. Alcuni calcareo-argillosi con pendenza tra il 5 e il 25%, con produttività limitata, scarse possibilità arborifere, sono adatti per il seminativo asciutto e per lo sviluppo della zootecnica. Altri terreni, di natura calcarea conglomeratica sabbiosa, con pendenze in genere superiori al 25%, sono tradizionalmente destinati alla viticoltura e olivicoltura, con sistemazione del suolo a gradoni o analoghi non compatibili con la industrializzazione delle colture.

Le sottozone E2 comprendono terreni pianeggianti, situati in prevalenza a quota inferiore a m. 50 s.l.m. generalmente di origine alluvionale, irrigati o facilmente irrigabili, con elevata o elevatissima potenzialità agricola, e quindi con ridotte limitazioni colturali dovute quasi esclusivamente all'aridità estiva.

Vi può essere ammessa la realizzazione di annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80 secondo le prescrizioni che saranno contenute nel Regolamento di cui all'art. 4 secondo comma della legge regionale 19.2.1979 N. 10.

La realizzazione di tali annessi è consentita anche su lotti inferiori a 10.000 mq. ai proprietari di un lotto o, in forma associata, di più lotti adiacenti se dal contratto di acquisto risulti che il terreno stesso è stato frazionato prima della data di adozione della presente variante generale al P.R.G.

Nelle sottozone E3, che comprendono zone di particolare interesse per la salvaguardia paesistica, archeologica ed ambientale, potranno essere consentiti interventi che non alterino viali, filari e gruppi di alberi, siepi e altri consistenti elementi di verde e che non apportino modifiche sostanziali alla forma degli edifici esistenti. In tali zone, nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, ogni genere di trasformazione agraria e di coltivazione deve essere preceduto da una sistematica ed esauriente esplorazione da parte degli organi competenti.

Nelle sottozone E4 che comprendono le aree boscate, è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di aree che sia stata percorsa dal fuoco.

Nelle sottozone E5 sono possibili gli interventi, ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, nonché gli allevamenti intensivi, non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

Gli allevamenti industriali, sono consentiti in aree nelle quali sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e previa realizzazione di appositi impianti di depurazione e di ogni altra cautela che si renda necessaria a giudizio dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Per gli stessi allevamenti dovranno essere osservati i seguenti indici:

$S_m = \text{mq. } 20.000$

$U_f = 0,10 \text{ mq/mq.}$ di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 metri quadrati per l'appartamento del custode.

Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli	Allevamenti grandi e industriali
	mt.	mt.
Confini di proprietà	35	75
Zone residenziali e centri e nuclei abitati	300	600
Strade	30	50
Case d'abitazione	40	80

Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti potranno essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25.

Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Nel caso di medesime iniziative che presentino carattere prevalentemente industriale può applicarsi l'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 N. 865.

Art. 43 — Zone F — Servizi collettivi pubblici e privati

Le zone F sono destinate a servizi sociali di quartiere e ad attrezzature e agli impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale, a parco naturale e a parco attrezzato.

Di norma nelle zone F sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. Nelle aree di proprietà pubblica o concesse in diritto di superficie per edilizia economica e popolare il Comune ha però facoltà di prevedere attraverso lo studio di un apposito strumento preventivo, un'integrazione tra residenza e servizi che porti ad accorpate i suoli destinati alle une e agli altri.

Le zone F si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3 e F4.

Le **sottozone F1** comprendono i servizi esistenti collettivi pubblici e privati. Vi sono ammessi interventi diretti, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportino pure aumenti di superficie utile e di volume, purché contenuti entrambi nella misura del 15%, e mutamento parziale o totale di destinazioni di uso purché resti ferma la destinazione a servizi. Ulteriori aumenti di superficie utile e di volume sono ammissibili solo nel quadro di strumenti di intervento preventivo, nei quali le aree risultino comprese.

Le **sottozone F2** sono destinate a nuovi servizi ed attrezzature di quartiere e di interesse comunale e le **sottozone F3** a nuovi servizi ed attrezzature di interesse intercomunale e comprensoriale. In esse l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano dei servizi anche limitato ad una singola area che eventualmente comprenda le contigue zone residenziali, e che potrà prevedere parziali destinazioni a servizi privati, i quali andranno convenzionati secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 15 delle presenti norme.

Le **sottozone F4** sono destinate a parco naturale e a parco attrezzato.

Le **sottozone F1** sono suddivise in:

- sottozone per l'istruzione comprendenti
 - asili nido (F1N)
 - scuole materne (F1M)
 - scuole elementari (F1E)
 - scuole medie dell'obbligo (F1O)

scuole medie superiori (F1MS)

— sottozone per attrezzature civili, ricreativi, commerciali, sanitarie e religiose (F1C)

— sottozone a verde naturale e attrezzato (F1V)

— sottozone a verde sportivo (F1S)

— sottozone a parcheggi (F1P)

— sottozone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico (F1L)

— sottozone cimiteriali (F1I)

— sottozone per servizi generali e tecnologici (F1G)

Le sottozone F2 sono suddivise in:

zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale, zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo, zone cimiteriali, zone per servizi generali, zone per parcheggi, per precari. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 47 delle presenti norme.

Le sottozone per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido (F2N), scuole materne (F2M), scuole elementari (F2E), scuole medie dell'obbligo (F2O).

In esse si applicano le disposizioni rispettivamente del regolamento n. 1 dell'1.2.1974 della Regione Toscana, del D.M. 18.12.1975 e del D.M. 13.9.1977.

In particolare si applica il seguente indice:

parcheggi = $1/4$ mq/mq. Su.

Le sottozone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale (F2C) sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, militari, per la protezione e l'ordine pubblico, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali esclusivamente per la distribuzione al dettaglio. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature religiose, ricreative, direzionali e commerciali.

Le sottozone a verde pubblico attrezzato (F2V) sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario a uso di bar.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2$ mq/mq. Su.

Le sottozone (F2S) a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. In esse si applica in particolare il seguente indice: $1/1$ mq/mq. Su.

Le sottozone cimiteriali (F2I) sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione della Variante Generale le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art. 47 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applica il seguente indice:

parcheggi = $1/1$ mq/mq. Su.

Le sottozone per servizi generali (F2G) sono destinate ad attrezzature tecnologiche, discariche controllate, impianti per aziende pubbliche dei trasporti, per aziende di igiene urbana e simili.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2$ mq/mq. Su.

Le sottozone per parcheggi pubblici (F2P) sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno

arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano e prevedere edifici per case di spedizioni e simili collegati ai parcheggi stessi. I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione dei parcheggi multipiani e delle case di spedizioni per i quali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati: in questo caso il concessionario costruisce l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 60, garantisce durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio. Scaduto il termine non rinnovabile della concessione il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nella misura prevista dall'art. 47 delle presenti norme.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

Le sottozone per precari (F2R) sono destinate ad accogliere circhi, attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi di divertimento e comunque secondo quanto disposto dall'art. 9 della L. 18.3.1968 N. 337.

Le sottozone F3 sono suddivise in zone per l'istruzione medio-superiore, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone sportive d'interesse sovracomunale.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art. 47 delle presenti norme e nella misura possibile.

Le sottozone per l'istruzione media superiore (F3MS) sono destinate alle attrezzature per l'istruzione media-superiore.

In esse si applicano le disposizioni del D.M. 18.12.1975 ed in particolare il seguente indice: parcheggi = 1/6 mq/mq. Su.

Le sottozone per attrezzature sanitarie e ospedaliere (F3H) sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = 1/2 mq/mq. Su.

Le sottozone per attrezzature sportive di interesse sovracomunale (F3S) sono destinate ad impianti sportivi di livello sovracomunale.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = 1/10 mq/mq. Sf.

Le sottozone F4 destinate a parco naturale (F4P) sono destinate all'uso esclusivamente naturale del rapporto fra l'uomo e l'ambiente. In esse è vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale (salvo che per i mezzi di soccorso), di elettrodotti, oleodotti, gasdotti, di linee telegrafiche e telefoniche, l'installazione di impianti pubblicitari; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale (asportazione o il danneggiamento di piante e fiori; qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali).

La manutenzione degli edifici, eventualmente compresi nella zona, non consente alcuna trasformazione edilizia e di uso fino all'adozione di un piano dei servizi e una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

L'utilizzazione agricola delle zone è consentita.

I parcheggi sono vietati e l'accesso al parco naturale sarà assicurato con parcheggi realizzati al di fuori della relativa zona.

All'interno del parco naturale potranno essere previsti dal piano dei servizi nuovi sentieri pedonali e tappeti erbosi adatti alla sosta in armonia con l'ambiente naturale circostante.

Obbiettivo principale del piano dei servizi sarà quello di difendere e potenziare il verde, stabilizzare e correggere se necessario l'assetto idrogeologico, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco naturale.

Nelle **sottozone F4** destinate a parco naturale attrezzato (F4A) in deroga a quanto previsto nelle sottozone F4P è consentito tramite intervento preventivo la realizzazione dei seguenti servizi:

servizi igienici
tavoli all'aperto
panchine e simili.

Gli edifici eventualmente compresi nella sottozona F4A saranno utilizzati anche da privati in conformità alla destinazione di parco naturale attrezzato, in base alle prescrizioni del piano dei servizi.

Le **sottozone F4** destinate a parco pubblico territoriale attrezzato (F4T) sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate. In esse si applicano, fino alla approvazione di un piano dei servizi, tutti i divieti e le prescrizioni previsti permanentemente per il parco naturale F4P salvo che per gli elettrodomestici. Tali divieti e prescrizioni potranno essere superati con l'approvazione del piano dei servizi per quanto riguarda gli edifici e le attrezzature, la viabilità e i parcheggi secondo le seguenti disposizioni.

Saranno consentiti soltanto chioschi e costruzioni per la balneazione e il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi; attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi robinson; attrezzature per la ginnastica all'aperto, viabilità pedonale e ciclabile e solo marginalmente al parco per la viabilità motorizzata; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi attrezzati e agli attigui parchi naturali.

La realizzazione di tali chioschi e attrezzature, secondo le previsioni del piano dei servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 18, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente compresi nella zona saranno utilizzati anche da privati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del piano dei servizi. È altresì consentita la costruzione di edifici per la ricerca scientifica sempre nell'ambito del piano dei servizi.

Il rilascio della concessione è, tuttavia, subordinato alla stipula di una apposita convenzione nella quale siano stabiliti i modi per l'esercizio delle attività scientifiche in oggetto.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno orientativamente sistemate a bosco, nella misura del 60% della superficie territoriale (St7 di cui al piano dei servizi e a prato,

nella misura del 20% della superficie St: le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale. Per quanto non precisato si applica in particolare il seguente indice:
parcheggi = 1/20 mq/mq. St.

TITOLO IV — NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 44 — Precari Edilizi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie, o comunque la installazione, anche senza opere infisse al suolo, di strutture di qualsiasi genere destinate ad uso di abitazione, campeggio, attrezzature ricreative, di svago, turistiche, commerciali e artigianali, se non nelle aree destinate dal P.R.G. a tale scopo con le norme in esso espressamente previste.

È soggetta ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli eventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti:

- a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli, di rifiuti, relitti o rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione;
- b) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle termali e minerali.

L'autorizzazione del Sindaco per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Sindaco, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune ed a spese dello stesso.

Nell'autorizzazio, possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, o i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova. L'autorizzazione può essere revocata dal Sindaco qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Art. 45 — Inquinamento e scarichi

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi è sottoposta all'approvazione del Comune di cui all'art. 9 della legge 10.5.1976 N. 319. La scelta del terreno è subordinata ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde e il reperimento di adatto materiale di copertura. Lo scarico deve essere ubicato più lontano possibile dalle abitazioni, tenendo conto della direzione dei venti dominanti.

La richiesta di autorizzazione deve essere corredata da un progetto comprendente almeno i seguenti elaborati:

- 1) relazione tecnica comprensiva dei risultati dello studio idrogeologico;

- 2) corografia in scala non inferiore a 1:25.000;
- 3) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 con la rappresentazione delle curve di livello con equidistanza non superiore a m. 0,50;
- 4) sezioni in numero e scala adeguati;
- 5) disegni costruttivi delle eventuali opere complementari, della viabilità di accesso e dei relativi servizi.

Art. 46 — Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi etc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano. In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario stesso.

Art. 47 — Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di metri 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, etc.) dalla base del terreno.

L'abbattimento degli alberi esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

In tutti i progetti per concessioni sarà incluso il progetto della sistemazione esterna dell'area, con la indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi etc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decadute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Art. 48 — Infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime.

Le zone per infrastrutture stradali individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1 sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indica-

tivo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali — per i mezzi meccanici e i pedoni — e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti etc.) aree di parcheggio.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità stradale non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione, anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Le zone per infrastrutture ferroviarie individuate negli elaborati grafici di cui all'art. 1, sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

Le infrastrutture stradali e ferroviarie si realizzano mediante intervento diretto.

Le zone per infrastrutture marittime individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1 comprendono, in senso lato, ogni sede, fabbricato, impianto od attrezzatura pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima. Pertanto sono in esse inclusi:

- a) porti a prevalente funzione commerciale comprendenti: bacini portuali, strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine; piazzali di carico, scarico e deposito; infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di combustibili e di oli minerali in particolare; stazione passeggeri e traghetti con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi amministrativi e esecutivi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggio e servizi civili, sociali,annonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile, portuale, ecc.;
- b) porti turistici comprendenti attrezzature e impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alloggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto nonché le infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti;
- c) approdi turistici comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto e sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui alla lettera precedente.

La costruzione e/o la ristrutturazione dei porti a prevalente funzione commerciale classificati in base al R.D. 2 Aprile 1885 n. 3095 e R.D. 26 Settembre 1904 n. 713, si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piani Regolatori Generali.

La costruzione e/o la ristrutturazione dei porti turistici individuati nelle tavole di cui all'art. 1 si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piani Regolatori.

La costruzione e/o la ristrutturazione degli approdi turistici individuati nelle tavole di cui all'art. 1 si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di progetti di massima.

Fatte salve le competenze stabilite dal R.D. 2 Aprile 1885 n. 3095, R.D. 26 Settembre 1904 n. 71 e D.P.R. 24.7.1977 N. 616 i piani regolatori dei porti turistici sono elaborati e adottati dal comune per essere sottoposti alla successiva approvazione della Giunta Regionale.

I piani regolatori dei porti turistici ed i progetti di massima degli approdi turistici debbono essere corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, per la realizzazione delle opere, ivi compresi gli impianti e le attrezzature necessarie

per la attuazione dei piani e progetti stessi, nonché di una dettagliata relazione geologica dell'area interessata e di uno studio sull'andamento delle correnti marine interessanti il paraggio.

Alla realizzazione dei suddetti piani regolatori e progetti di massima si provvede tramite progetti esecutivi.

La realizzazione delle opere previste dai suddetti piani regolatori, progetti di massima e relativi progetti esecutivi è soggetta alle norme di cui alla legge 28.1.1977 N. 10.

Per la realizzazione di detti progetti valgono le norme della legge regionale 9 Agosto 1979 N. 36.

Alle zone di rispetto stradale e ferroviario si applicano le disposizioni del D.M. 1.4.1968 N. 1404 e restano fermi i divieti di cui all'art. 235 della legge 20.3.1865 N. 2248.

Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.) e servizi funzionali alle opere stradali (illuminazione, semafori etc.).

Sono altresì consentite stazioni di servizio e rifornimento di carburanti.

Art. 49 — Zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 26.9.1939 N. 1497.

Gli strumenti di intervento preventivo di cui all'art. 9 delle presenti norme tecniche di attuazione che intervengono nelle zone totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 26.9.1939 n. 1497 debbono essere corredati dai seguenti elementi:

- 1) relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative;
- 2) analisi socio-economiche e storiche del territorio interessato nel contesto generale;
- 3) censimento e rilievo metrico delle unità edilizie esistenti con indicazione dell'uso originario, dello stato di conservazione e delle alterazioni tipologiche;
- 4) descrizione dei caratteri vegetazionali, morfologici e paesaggistici;
- 5) relazione geologica particolareggiata in quanto necessaria;
- 6) documentazioni fotografiche e cartografiche dello stato attuale in opportune scale;
- 7) tavole di progetto in numero e scala adeguati che illustrino:
 - a) le modificazioni vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio;
 - b) gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regimazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;
 - c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione di uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi;
- 8) plastici planivolumetrici in quanto necessari;
- 9) norme di attuazione.

Rimangono salve le competenze relative all'esercizio delle funzioni amministrative delegate dallo Stato alla Regione con l'art. 82 del D.P.R. 24 Luglio 1977 N. 616.

Art. 50 — Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e del R.D. 16.5.1926 n. 1126.

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni e integrazioni, nonché nel relativo

regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16.5.1926, intendendosi sostituite le amministrazioni centrali dello Stato ed i suoi organi ed enti periferici con la regione ed i suoi uffici.

Gli strumenti di intervento preventivo e gli strumenti di intervento diretto che prevedano nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art. 51 — Zone soggette a vincolo archeologico ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 e disciplina dei ritrovamenti archeologici.

Per le suddette zone valgono le disposizioni previste dalla L. 1.6.1939 n. 1089 concernente la tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

In particolare, qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura, avvengono ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore ed all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Art. 52 — Zone umide

Nelle zone umide individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1 in considerazione dei particolari caratteri morfologici e ambientali delle zone stesse, non sono ammesse nuove costruzioni; sono inoltre proibiti gli interventi e le opere che possono alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona.

Sugli edifici esistenti in queste aree sono consentite le seguenti opere: 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento; 2) dotazione di servizi igienici.

Art. 53 — Zone cimiteriali

Ai progetti di ampliamento dei cimiteri esistenti e di costruzione dei nuovi cimiteri si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e al D.P.R. 21.10.1975 n. 803 e successive modificazioni ed integrazioni.

I cimiteri debbono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 modificato con legge 17.10.1957 N. 983.

È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti entro la zona di rispetto di cui al comma precedente.

Nell'ampliamento di cimiteri esistenti, il raggio della zona di rispetto non edificata né edificabile non potrà essere inferiore a 10 metri dai centri abitati.

I cimiteri attualmente esistenti, anche in deroga delle destinazioni della variante generale al P.R.G. potranno essere utilizzati e ampliati fino al momento in cui saranno disponibili le aree per i nuovi cimiteri previsti.

Art. 54 — Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico edilizia e in particolare del regolamento edilizio, che risulti in contrasto con la Variante Generale al P.R.G., espressa negli elaborati gra-

fici e nelle norme di attuazione è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme della variante generale al P.R.G. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con la Variante Generale adottata, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultima.

Art. 55 — Rilascio di concessioni in deroga

In deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fatti salvi i dispositivi dell'art. 1 della L. 1/1978 e dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 possono essere rilasciate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 56 — Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti norme d'attuazione si fa riferimento alle leggi statali e regionali in vigore ed in particolare a:

Legge Statale	18.8.1942	N. 1150
Legge Statale	6.8.1967	N. 765
D.M.	2.4.1968	N. 1444
D.M.	1.4.1968	N. 1404
Legge Statale	18.4.1962	N. 167
Legge Statale	21.7.1965	N. 904
Legge Statale	22.10.1971	N. 865
Legge Statale	28.1.1977	N. 10
Legge Statale	8.8.1977	N. 513
Legge Statale	5.8.1978	N. 457
Legge Regionale	24.7.1977	N. 60
Legge Regionale	19.2.1979	N. 10
Legge Statale	1.6.1939	N. 1089
D.P.R.	24.7.1977	N. 616
R.D.	16.5.1926	N. 1126
Legge Regionale e successive modificazioni ed integrazioni	30.7.1979	N. 35

TITOLO V — NORME TRANSITORIE

Art. 57 — (Stralciato dalla Regione)

Art. 58 — Deroga per il Campeggio di Torre Mozza

In deroga alla classificazione di zona al Campeggio Torre Mozza potrà essere rinnovata fino al 1989 l'autorizzazione comunale di cui al D.P.R. 616/1977.

Art. 59 — Insediamenti previsti nel Programma Pluriennale di Attuazione

In deroga agli indici di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nelle zone comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 826 del 22.9.1978 e n. 948 del 30.10.1978, ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 141 del 10.1.1979 e successive varianti possono essere realizzate le previsioni relative nella quantità fissata dallo stesso Programma Pluriennale di Attuazione.

Allegato A

Tabella di cui all'art. 23 della Norme Tecniche d'Attuazione zone previste nei territori comunali

COMUNI	ZONE																																									
	A			B								C				D												E				F										
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	B 4	B 5	B 6	B 7	B 8	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	D 1	D 2	D 3	D 4	D 5	D 6	D 7	D 8	D 9	D 10	D 11	D 12	D 13	D 14	E 1	E 2	E 3	E 4	E 5	F 1	F 2	F 3	F 4			
PIOMBINO	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•		•	•	•	•	•	•				•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
CAMPIGLIA																																										
SUVERETO																																										
S. VINCENZO																																										

Allegato B

Elenco di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione — Sottozona A3.

	Foglio Mappale	
1) Pod. Grattalocchio	2	19-25
2) Tenuta di Poggio all'Agnello	3	6-7
3) Torre del Sale	17	16-65
4) Pod. Vignarca	17	86
5) Casa Franciana	20	32-111-112-113
6) Pod. della Bottacina	32	3
7) Tenuta Vignale Vecchio	58	8-9-10-11-19-21
8) Pod. Poggio alle Forche	55	16-80
9) Torre Mozza	63	26

3. Regolamento edilizio, Luglio 1982.

TITOLO I — NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI.

CAPO I — CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Art. 1 — Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e concessione a edificare	pag. 55
Art. 2 — Opere soggette a concessione	" 55
Art. 3 — Opere soggette a concessione non onerosa	" 56
Art. 4 — Concessioni edilizie per le quali è dovuto solo il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione	" 56
Art. 5 — Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione	" 56
Art. 6 — Opere soggette ad autorizzazione	" 57
Art. 7 — Opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale	" 58
Art. 8 — Opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale	" 58
Art. 9 — Opere urgenti ed indefferibili	" 58
Art. 10 — Leggittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione	" 58
Art. 11 — Aveni titolo legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione	" 59
Art. 12 — Domanda di concessione e autorizzazione	" 59
Art. 13 — Documentazione da allegare alla domanda di concessione e autorizzazione	" 59
Art. 14 — Accettazione della domanda	" 63
Art. 15 — Istruttoria ed esame delle richieste di concessione. Pareri obbligatori	" 63
Art. 16 — Determinazione del Sindaco	" 64
Art. 17 — Decisione sulla richiesta di autorizzazione	" 64
Art. 18 — Decisione sulla richiesta di concessione	" 64
Art. 19 — Formalità da adempire contestualmente al rilascio della concessione edilizia o autorizzazione	" 66
Art. 20 — Decadenza della concessione. Termine di inizio e di ultimazione dei lavori	" 66
Art. 21 — Trasferibilità della concessione e autorizzazione	" 67
Art. 22 — Varianti	" 67

CAPO II — COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 23 — Composizione della Commissione Edilizia	" 68
Art. 24 — Astensione dei membri della Commissione Edilizia	" 69
Art. 25 — Attribuzioni della Commissione Edilizia	" 69
Art. 26 — Convocazione della Commissione Edilizia	" 69
Art. 27 — Funzionamento della Commissione Edilizia	" 70

TITOLO II — DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

CAPO I — OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 28 — Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore	" 70
---	------

Art. 29 — Punti fissi di linea e di livello	”	70
Art. 30 — Isolamento Termico. Documentazione da presentare prima della dichiarazione di inizio dei lavori	”	71
Art. 31 — Inizio dei lavori	”	71

CAPO II — ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 32 — Soggetti responsabili	”	71
Art. 33 — Prescrizioni per i cantieri edili	”	71
Art. 34 — Cautele varie	”	72
Art. 35 — Tutela di referti storici ed artistici	”	72
Art. 36 — Recinzioni provvisorie	”	72
Art. 37 — Strutture provvisorie	”	73
Art. 38 — Demolizioni e scavi	”	73
Art. 39 — Divieto di ingombrare spazi pubblici	”	74
Art. 40 — Obbligo di ripristino.	”	74

CAPO III — VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI — ULTIMAZIONE

Art. 41 — Vigilanza. Organo competente.	”	74
Art. 42 — Svolgimento dell'attività di vigilanza.	”	74
Art. 43 — Vigilanza. Richiesta di visite di controllo.	”	74
Art. 44 — Provvedimenti sindacali.	”	74
Art. 45 — Ultimazione degli edifici. Certificato di abitabilità o di servibilità.	”	75

TITOLO III — OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO

CAPO I — DECORO GENERALE — ESTETICA EDILIZIA — PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 46 — Decoro generale.	”	76
Art. 47 — Estetica degli edifici.	”	76
Art. 48 — Obblighi di manutenzione.	”	76
Art. 49 — Volumi tecnici esterni.	”	77
Art. 50 — Finestre dei sotterranei.	”	77
Art. 51 — Portici.	”	77
Art. 52 — Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici o pericolosi o pericolanti.	”	77

CAPO II — PRESCRIZIONI VARIE — SUOLO PUBBLICO

Art. 53 — Apposizione di indicatori e altri apparecchi.	”	77
Art. 54 — Numero civico dei fabbricati.	”	78
Art. 55 — Lapidi commemorative, stemmi.	”	78
Art. 56 — Rampe per autoveicoli — uscite dalle autorimesse.	”	78
Art. 57 — Aggetti e sporgenze.	”	78
Art. 58 — Balconi e pensiline.	”	79
Art. 59 — Chiusure di aree fabbricabili.	”	79
Art. 60 — Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico.	”	79
Art. 61 — Manomissione del suolo pubblico.	”	80

Art. 62 — Chioschi ed edicole.	”	80
Art. 63 — Tutela delle bellezze naturali.	”	80
Art. 64 — Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale.	”	80

CAPO III — INSEGNE E PUBBLICITÀ

Art. 65 — Insegne — Tabelle — Mostre e vetrine.	”	80
Art. 66 — Cartelli e iscrizioni pubblicitarie.	”	81
Art. 67 — Tende aggettanti sul suolo pubblico.	”	81
Art. 68 — Sanzioni per esposizioni abusive.	”	81

TITOLO IV — CARATTERISTICHE EDILIZIE — IGIENICO SANITARIE

CAPO I — REQUISITI DEI LOCALI

Art. 69 — Classificazione dei locali.	”	81
Art. 70 — Caratteristiche dei locali di abitazione. Categoria A.	”	82
Art. 71 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S1.	”	83
Art. 72 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: scale che collegano più di due piani.	”	83
Art. 73 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2 (magazzini, autorimesse, ecc.)	”	84
Art. 74 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S3 (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.).	”	84
Art. 75 — Depositi e Magazzini.	”	85
Art. 76 — Uffici e Negozi.	”	85
Art. 77 — Finiture interne.	”	85
Art. 78 — Soffitti inclinati.	”	85
Art. 79 — Piani interrati o seminterrati.	”	85
Art. 80 — Piani terra di edifici di nuova costruzione.	”	86
Art. 81 — Sottotetti.	”	86
Art. 82 — Chiostrine e cavedi.	”	87
Art. 83 — Spazi interni agli edifici.	”	87
Art. 84 — Abitazioni rurali.	”	87
Art. 85 — Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti.	”	87

CAPO II — INDICI EDILIZI

Art. 86 — Indici edilizi e urbanistici.	”	87
Art. 87 — Distanza tra fabbricati.	”	89

CAPO III — NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 88 — Edifici a destinazione particolare.	”	90
Art. 89 — Edifici per aziende industriale, commerciali, agricole.	”	91
Art. 90 — Edifici pubblici.	”	91
Art. 91 — Edilizia scolastica.	”	91

TITOLO V — NORME IGIENICO COSTRUTTIVE

CAPO I — FONDAZIONI E MURATURE

Art. 92 — Caratteristiche delle fondazioni.	”	91
Art. 93 — Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni.	”	91
Art. 94 — Bonifica delle aree fabbricabili.	”	92
Art. 95 — Obblighi di evitare ristagni d'acqua.	”	92
Art. 96 — Murature esterne e tamponamenti.	”	92
Art. 97 — Isolamento fonico.	”	92
Art. 98 — Impianti termici.	”	92
Art. 99 — Impianti speciali.	”	92
Art.100 — Impianti elettrici e T.V.	”	93

CAPO II — PROVVISTA DI ACQUA POTABILE

Art.101 — Approvvigionamento.	”	93
Art.102 — Dispensori.	”	93
Art.103 — Apparecchi di sollevamento.	”	93
Art.104 — Modalità costruttive.	”	93
Art.105 — Erogazione acqua potabile negli edifici.	”	94

CAPO III — SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE

Art.106 — Smaltimento delle acque bianche.	”	94
Art.107 — Smaltimento delle acque nere.	”	95
Art.108 — Centrali di sollevamento.	”	95
Art.109 — Pozzi neri a tenuta.	”	96
Art.110 — Sistemi di sub-irrigazione.	”	97

TITOLO VI — SANZIONI

Art.111 — Sanzioni penali.	”	99
Art.112 — Sanzioni amministrative.	”	99
Art.113 — Sanzioni fiscali.	”	100

TITOLO VII — ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE

Art.114 — Entrate in vigore del Regolamento edilizio.	”	100
Art.115 — Disposizioni Transitorie.	”	100

TITOLO I — NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI

CAPO I — CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Art. 1 — Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e concessione a edificare

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

La corresponsione degli oneri e del costo di costruzione nonché la loro misura sono determinati in applicazione delle disposizioni di legge.

Art. 2 — Opere soggette a concessione

La concessione va richiesta, in particolare, per le seguenti opere e eventuali varianti indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, durata, inamovibilità e incorporamento al suolo anche se a carattere precario o provvisorio:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni (anche solo parziali) di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;
- b) ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, restauri, risanamenti, riattamenti, sopraedificazioni, trasformazioni anche solo parziali che alterino l'estetica, la struttura e le disposizioni interne e delle fronti anche se prospicienti proprietà private di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;
- c) demolizioni di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;
- d) costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri, risanamenti, demolizioni di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- e) cambiamenti di destinazione d'uso;
- f) opere di urbanizzazione primaria pubbliche e private;
- g) opere di urbanizzazione secondaria pubbliche e private;
- h) scavi, rinterri, pozzi, movimenti di terra che alterino la situazione del suolo, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;
- i) cave, miniere, torbiere, escavazione di inert;
- l) piazzali per il deposito di materiali e rottami;
- m) campeggi, parcheggi per roulotte e simili;
- n) distributori di carburante, impianti di lavaggio e attrezzature connesse, cabine, edicole, chioschi e simili;
- o) collocazione, rimozione o modifiche di vetrine, tende aggettanti su suolo pubblico o soggetta al pubblico transito, tettoie, pensiline, insegne, tabelle, cartelli, quadri indicativi, corpi illuminati, lapidi o qualunque oggetto che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo venga posto o affisso all'esterno dei fabbricati, dei muri di cinta, nonché su suolo pubblico o privato in quanto visibile da spazi pubblici e ad uso pubblico;
- p) costruzione o modifica di opere di edilizia funeraria;
- q) apertura o modifica di accessi stradali pubblici o privati;
- r) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- s) interventi ed attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nei Piani

Particolareggiati di Esecuzione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, Piani dei servizi, Piani di lottizzazione convenzionata, Piani di sviluppo agricolo e Piani di utilizzazione aziendale.

Art. 3 — Opere soggette a concessione non onerosa

Sono soggette a concessione non onerosa ai sensi della normativa vigente in materia:

- a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 Maggio 1975, n. 153 e dell'art. 7 della legge 7 Settembre 1977 N. 71;
- b) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e d'ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- d) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. Sono altresì soggetti a concessione non onerosa gli interventi di cui alle lettere c), d), h), l), o), p), q), dell'art. 2 del presente regolamento.

Art. 4 — Concessioni edilizie per le quali è dovuto solo il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione

Il Concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a) edilizia convenzionata nelle ipotesi espressamente previste dalle disposizioni legislative e regolamentari in vigore;
- b) concessioni edilizie riguardanti immobili di proprietà dello stato richieste da coloro che sono muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione al godimento del bene.

Art. 5 — Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28.1.1977 N. 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere

di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo venga mutata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 6 — Opere soggette ad autorizzazione

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria sono soggetti a autorizzazione rilasciata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 48 della Legge 5 Agosto 1978 N. 457. Per interventi di straordinaria manutenzione si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare l'autorizzazione va richiesta per i seguenti interventi:

- a) rifacimento anche totale di intonaci, tinteggiature e rivestimenti esterni;
- b) rifacimento e sostituzione senza cambiamenti di disegno di infissi esterni, recinzioni, cornici, inferriate vetrine;
- c) rifacimento e sostituzione di manti di copertura e relative strutture portanti, pavimentazioni esterne agli edifici;
- d) creazione e chiusura di aperture interne senza spostamenti di pareti o tramezzi;
- e) parziali interventi di consolidamento, sostituzione e risanamento delle strutture verticali e di fondazione esterne ed interne;
- f) parziali interventi di consolidamento, sostituzione, risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai ...) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
- g) inserimento parziale e limitato di opere di isolamento e di impermeabilizzazione nonché di vespai e scannafossi;
- h) realizzazione di impianti di:
 - 1) riscaldamento o condizionamento purché realizzati lasciando inalterati i volumi, le superfici e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, senza il ricorso a volumi tecnici o impianti esterni;
 - 2) ascensore purché nell'ambito dei volumi preesistenti, senza il ricorso a volumi tecnici o impianti esistenti;
 - 3) sollevamento idrico o di autoclave purché ricavati nell'ambito dei volumi "comuni" preesistenti;
 - 4) igienico-sanitari purché realizzati nell'ambito della superficie e della destinazione d'uso complessiva della relativa unità immobiliare.

L'Amministrazione Comunale può richiedere nell'ambito della straordinaria manutenzione l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbisogno originario.

Art. 7 — Opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su area del demanio statale

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo per le opere destinate alla difesa militare, è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima esecutiva delle Opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione Statale competente d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle Regioni del programma d'intervento e il Consiglio dei Ministri ritiene si debba provvedere in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti in materia.

Per le Opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere sempre richiesta la concessione al Sindaco.

Art. 8 — Opere non soggette a concessione e/o autorizzazione

Non è richiesta la concessione né l'autorizzazione per interventi di ordinaria manutenzione ed in particolare:

- a) pulitura, riparazione, riverniciatura, di infissi esterni, recinzioni, cornici, inferriate, vetrine;
- b) ripassata, riparazione e parziale sostituzione di manti di copertura, pavimentazioni e sistemazione esterna di edifici;
- c) riparazione, rifacimento anche totale e sostituzione di pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiatura, infissi interni;
- d) riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art. 9 — Opere urgenti ed indifferibili

Salvo le intimazioni dell'autorità pubblica possono eseguirsi senza preventiva concessione o autorizzazione le sole opere di urgenti ed indifferibili ragioni di sicurezza limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare il solo stato di pericolo. Di esse il proprietario o l'avente titolo dovrà fare immediata denuncia al Sindaco, comunque entro le 24 ore successive.

Il Sindaco è tenuto ad inviare sul posto un tecnico comunale per l'accertamento dell'effettivo stato di pericolo o grave danno a cose, persone o animali.

Il proprietario o l'avente titolo dovrà presentare entro i successivi 15 giorni dalla denuncia inoltrata al Sindaco la domanda di concessione o autorizzazione corredata degli allegati e documenti prescritti nel presente regolamento.

Art. 10 — Legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione

Sono legittimati a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione edilizia o la autorizzazione può essere

richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Art. 11 — AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Ai fini del primo comma del precedente art. 10 sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo limitatamente alle richieste per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) usufruttuario, enfiteuta, titolare del diritto d'uso, di abitazione, del diritto reale di servitù prediale per gli interventi connessi al regime giuridico del diritto reale di godimento posseduto;
- d) locatario, limitatamente alle richieste connesse al titolo posseduto;
- e) legale rappresentante del condominio limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria;
- f) affittuario agrario, concessionario di terre incolte, titolare del contratto di affittanza collettiva, per le richieste connesse al titolo posseduto;
- g) titolare di ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio di attività connesse a trasformazioni urbanistiche ed edilizie ovvero i soggetti che per sentenza, negozi giuridici privatistici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta di interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto.

Art. 12 — DOMANDA DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere indirizzate al Sindaco e compilate dal richiedente su apposito modulo rilasciato dal Comune, e corredate oltre che dalla documentazione all'uopo richiesta da un documento comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta.

Il richiedente dovrà assolvere l'imposta di bollo nei modi di legge.

Le domande devono essere firmate sin dal momento della presentazione dal proprietario o da chi abbia titolo diverso per richiederla e dal progettista.

Art. 13 — DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere corredate dai documenti richiesti nei successivi comuni del presente articolo, in cinque copie, piegati e ridotti in formato UNI (mm. 297 e mm. 210); bollati in conformità alle disposizioni di legge, nonché da altri elaborati e documenti richiesti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Alla domanda dovrà essere allegata la quietanza rilasciata dall'Economo Municipale o la ricevuta del vaglia postale attestante l'avvenuto pagamento dei diritti corrisposti a vario titolo e determinati con deliberazione del Consiglio Comunale o con altri atti amministrativi deliberati da organi competenti.

Per gli interventi di cui alle lettere a), b), g), m), n), r), s), dell'art. 2 del presente regolamento sono richiesti i seguenti elaborati:

- 1) planimetria generale orientata dalla località ricavata dal Piano Regolatore Generale comprendente una zona circostante l'area interessata per una ampiezza non inferiore a m. 200 dal perimetro dell'area stessa;

- Regione Toscana o enti da questa sub-delegati (legge 29.6.1939 N. 1947);
- Comando Vigili del Fuoco;
- Compartimento ANAS di Firenze;
- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- Assessorato ai LL.PP. del Comune;
- Assessorato al Commercio e alle Attività Produttive del Comune;
- Consiglio di Quartiere territorialmente competente;
- Ogni altro organo tenuto ad esprimere parere per legge o per regolamento;
- Commissione Edilizia.

Le richieste di autorizzazione per interventi di straordinaria manutenzione vanno sottoposti, previa istruzione formale dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica, prima di ogni determinazione da parte del Sindaco, all'esame della Commissione Edilizia e del Consiglio di Quartiere territorialmente competente nonché d'ogni altro organo che il Sindaco ritenga necessario consultare secondo il tipo di intervento richiesto.

Art. 16 — Determinazioni del Sindaco

Il Sindaco, visti tutti i pareri prescritti per legge e regolamenti, assume le proprie determinazioni.

Nel caso in cui il provvedimento adottato dal Sindaco non sia conforme ai pareri espressi dalla Commissione Edilizia e/o dal Consiglio di Quartiere, il provvedimento dovrà essere convenientemente motivato ed in esso si dovrà dare atto altresì della non conformità dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia e/o dal Consiglio di Quartiere.

Art. 17 — Decisione sulla richiesta di autorizzazione

Per gli interventi di straordinaria manutenzione che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncia nel termine di novanta giorni.

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

Nell'ipotesi di interventi su edifici soggetti a vincoli previsti dalle leggi 1 Giugno 1939 N. 1089 e 29 Giugno 1939 N. 1497 ovvero quando i lavori comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'inizio dei lavori è subordinato al preventivo rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco.

Del rilascio dell'autorizzazione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno e data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio con la procedura di cui al tredicesimo comma dell'art. 18. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del provvedimento di autorizzazione e ricorrere contro lo stesso se in contrasto con le disposizioni di leggi, regolamenti o con le prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi.

Art. 18 — Decisione sulla richiesta di concessione

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande o da quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto nonché di rivolgersi all'organo comprensoriale, in mancanza, alla Giunta Regionale, secondo le procedure di cui all'art. 16 della legge regionale n. 60 del 24.8.1977.

Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione e comunque prima del termine fissato per l'ultimazione dei lavori, o alla previsione da parte dell'Amministrazione della situazione delle stesse nel successivo triennio formalizzata con idonea deliberazione dell'organo competente.

Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano comunque alle richieste di concessione per gli interventi di cui all'art. 3 del presente regolamento per gli interventi inclusi nei Programmi Pluriennali d'Attuazione.

Dopo che la pratica è completa di tutti i pareri necessari il Sindaco comunica al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con R.R. il nulla osta al rilascio della relativa concessione con l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da versare indicando trenta giorni di tempo dalla notifica o dalla comunicazione postale per dar luogo al pagamento del contributo o della parte del contributo dovuto da versare — secondo quanto stabilito in apposite deliberazioni comunali — all'atto del rilascio della concessione.

Se entro il termine di trenta giorni indicato con comunicazione notificata o avviso postale, il richiedente non provvede ad effettuare alcun adempimento afferente al rilascio della concessione, la relativa domanda si intenderà annullata. In tal caso per ottenere il rilascio dovrà essere presentata nuova istanza di riesame della pratica edilizia con la procedura di cui al presente regolamento.

Eseguiti i necessari adempimenti da parte del richiedente, il Sindaco dà immediata comunicazione del rilascio della concessione con la procedura di cui al 3° comma dell'art. 14 della Legge Regionale 1977/60 al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla: proprietà o titolo devono risultare da idonea documentazione come richiesto all'atto di presentazione delle domande.

Dalla data della ricezione decorrono i termini per l'inizio e per la ultimazione dei lavori, nonché quelli per la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione secondo le modalità stabilite con apposita deliberazione comunale.

Nel provvedimento di concessione il Sindaco deve specificare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio.

Il Sindaco deve altresì indicare nell'atto di concessione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 28.1.1977 N. 10 e secondo le modalità e le procedure prescritte con apposite deliberazioni comunali, le misure ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.

Qualora il concessionario abbia diritto in base alla normativa vigente e alle disposizioni del presente regolamento ed un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il Sindaco dovrà indicare le norme legislative e regolamentari che autorizzano il diverso trattamento.

Il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie disciplinate da apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla

data di rilascio della concessione stessa da parte del Sindaco, con la specificazione del titolare e della località nella quale l'intervento deve essere eseguito, l'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione a edificare e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro la concessione stessa, se e in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi, regolamenti o con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale o dei suoi strumenti attuativi.

Art. 19 — Formalità da adempiere contestualmente al rilascio della concessione edilizia o autorizzazione

Contestualmente al rilascio della concessione da parte del Sindaco il concessionario deve adempiere alle seguenti formalità:

- 1) presentazione all'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica della ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria del Comune del Contributo per gli oneri di urbanizzazione salvo le ipotesi di esonero disciplinate dalla legge e dal presente regolamento nonché, quanto dovuto ai sensi delle norme legislative e regolamentari, del costo di costruzione secondo quanto stabilito dal Sindaco ai sensi del decimo comma dell'art. 18 del presente regolamento;
- 2) presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore della cassa previdenza e assistenza per ingegneri e architetti; nel caso in cui il progetto sia presentato da altri professionisti gli adempimenti a favore della cassa previdenza e assistenza dovranno essere eseguiti secondo le disposizioni di legge in vigore.

Il richiedente l'autorizzazione amministrativa deve altresì adempiere alle obbligazioni di cui al punto 2 del precedente comma qualora la domanda sia corredata dal progetto relativo all'intervento da eseguire.

Negli interventi di ristrutturazione di edifici qualora si prevede la installazione di nuovi impianti termici o di modificazione di quelli esistenti il committente è tenuto a presentare, prima del rilascio della concessione, la documentazione di cui all'art. 19 del Regolamento di esecuzione della legge 30 Aprile 1976 n. 373 approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 1052 del 28 Giugno 1977.

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al comma precedente, alla presentazione del progetto di ristrutturazione dovrà essere dichiarato se l'installazione di un impianto termico è prevista contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione o in un secondo tempo.

Art. 20 — Decadenza della concessione. Termine di inizio di ultimazione dei lavori

La concessione edilizia decade:

- 1) per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
- 2) quando entrino in vigore nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche cui essa sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi;
- 3) restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Il termine di inizio dei lavori — che non può essere superiore ad un anno — è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione tenuto conto delle prescrizioni del Programma Pluriennale d'Attuazione, delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia con il rispetto delle prescrizioni del presente regolamento.

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato al Sindaco mediante lettera raccomandata.

Dopo tale comunicazione, perché l'ipotesi dell'inizio dei lavori si sia verificata, è necessario che il concessionario proceda alla realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione; in particolare l'inizio dei lavori comporta il compimento delle seguenti operazioni:

- 1) allestimento del cantiere, completo di allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni, di installazione di macchine di sollevamento;
- 2) esecuzione di opere di sterro, di sbancamento e getti di almeno il 50% delle strutture di fondazione delle nuove costruzioni.

Il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni ed è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione tenuto conto delle prescrizioni del Programma Pluriennale d'Attuazione, delle caratteristiche dello stato di urbanizzazione del terreno.

Il termine di cui al comma precedente non è prorogabile salvo che sopravvengano a ritardare i lavori durante la loro esecuzione fatti estranei alla volontà del concessionario: in tale ipotesi il Sindaco può concedere una proroga con provvedimento motivato.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito all'atto del rilascio della concessione o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il Sindaco può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 21 — Trasferibilità della concessione e autorizzazione

La concessione edilizia e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi degli artt. 10 e 11 del presente regolamento al Sindaco che accertata la legittimità provvede alla volturazione.

Il trasferimento della concessione non sospende né interrompe il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati ai sensi dell'art. 20.

Art. 22 — Varianti

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza preventiva concessione da richiedere con le modalità previste per il rilascio della concessione originaria.

Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Per variante non sostanziale si intendono le opere di cui all'art. 6 del presente regolamento.

CAPO II — COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 23 — Composizione della Commissione Edilizia

La commissione edilizia comunale è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- 1) Il Sindaco o Assessore da lui delegato con funzioni di presidente;
- 2) L'ingegnere comunale, capo della Ripartizione Lavori Pubblici;
- 3) Un funzionario della Ripartizione Urbanistica nominato dal Sindaco;
- 4) L'Ufficiale Sanitario del Comune.

Sono membri elettivi:

- 5) Un rappresentante dell'Ordine degli Architetti nominato dal Consiglio Comunale sulla base di tre nominativi proposti dall'Ordine;
- 6) Un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri nominato dal Consiglio Comunale sulla base di tre nominativi proposti dall'Ordine;
- 7) Un rappresentante dell'Ordine dei Geometri nominato dal Consiglio Comunale sulla base di tre nominativi proposti dall'Ordine;
- 8) Un rappresentante del Collegio dei Periti nominato dal Consiglio Comunale sulla base di tre nominativi proposti dal Collegio;
- 9) Due membri nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di urbanistica, architettura, tecnica delle costruzioni, arte e storia della città;
- 10) Due rappresentanti del Consiglio Comunale da questo eletti nel suo seno dei quali uno appartenente alla maggioranza e uno alla minoranza.

Tutti i membri hanno diritto al voto.

Il funzionario della Ripartizione Urbanistica svolge le funzioni di Segretario della Commissione.

In caso di assenza o impedimento del funzionario nominato, questi può essere sostituito da altro Tecnico Comunale nominato dal Sindaco.

Partecipa, alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, il responsabile dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica.

La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale nella prima o in altra successiva seduta.

La Commissione Edilizia dura in carica lo stesso periodo di tempo del Consiglio Comunale che l'ha eletta.

I suoi membri sono rieleggibili.

Il Presidente della Commissione, quando risulti dai verbali dell'organo in questione l'assenza senza giustificato motivo a cinque sedute consecutive di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza di quello o di più membri elettivi, da parte del Consiglio Comunale che nominerà con la procedura di cui ai commi precedenti, il nuovo o i nuovi membri in sostituzione dei precedenti.

Entro trenta giorni dalla comunicazione al Presidente della Commissione di rinuncia o dimissioni di un componente elettivo, il Consiglio Comunale dovrà provvedere con la stessa procedura alla di lui sostituzione.

Il sostituto eletto dal Consiglio Comunale esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica della Commissione.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia gli ascendenti ed i

discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonché: coniugi purché non si tratti di membri di diritto.

Non possono essere chiamati a far parte della Commissione Edilizia in qualità di membri eletti i dipendenti dell'Amministrazione Comunale qualunque sia il loro rapporto di impiego o di lavoro.

Art. 24 — Astensione dei membri della Commissione Edilizia

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri questi se presente deve dichiarare la sua condizione e astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione, al giudizio dello stesso.

Art. 25 — Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia ha funzioni consultive e lo scopo di affiancare il Sindaco nelle sue attribuzioni per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale in conformità allo strumento urbanistico vigente ed al presente regolamento.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti per il Sindaco; essi non costituiscono presunzioni di rilascio della concessione e autorizzazione.

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere:

- sull'interpretazione ed eventuali modifiche al Regolamento Edilizio;
- sulle richieste avanzate al Sindaco per ottenere la concessione e l'autorizzazione;
- sull'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare il territorio.

La Commissione Edilizia, sentite e controllate le osservazioni di carattere tecnico-regolamentari espresse dagli uffici comunali giudicherà sul piano compositivo ambientale.

Entrerà perciò nel merito della coerenza, del decoro e del carattere distributivo e funzionale generale dell'opera esaminata.

Riscontrate inefficienze richiederà affinamenti di progettazione anche al fine di elevare il tenore edilizio nel territorio comunale.

Controllerà i materiali ed i colori di ogni nuova opera con la verifica delle relazioni visive ed il buon ordine con l'ambiente.

Curerà la salvaguardia dell'ambiente sia antico che moderno ed il suo inconfondibile carattere.

I pareri devono pertanto riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga necessario, può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Art. 26 — Convocazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunirà di norma settimanalmente, i suoi pareri verranno trascritti a verbale dal Segretario della Commissione su un apposito registro sottoscritto in ogni sua pagina dal Presidente.

In chiusura di sedute il verbale dovrà essere controfirmato da tutti i membri della Commissione presenti.

Il verbale dovrà riportare il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente con lettera raccomandata.

Art. 27 — Funzionamento della Commissione Edilizia

Le deliberazioni della commissione Edilizia sono prese a maggioranza dei voti dei membri presenti ed in caso di parità prevale quello del Presidente della Commissione.

La Commissione è validamente costituita ad esprimere il proprio parere se saranno presenti almeno la metà più uno dei Commissari aventi diritto al voto compreso il Presidente.

I commissari dissenzienti sono tenuti a far mettere a verbale il loro punto di vista.

TITOLO II — DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

CAPO I — OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 28 — Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore

Prima di iniziare i lavori il concessionario deve trasmettere al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori e del costruttore con la dichiarazione, da parte di questi ultimi, di accettazione dei rispettivi incarichi.

Il titolare dell'autorizzazione deve adempiere all'obbligazione di cui al comma precedente qualora il tipo di intervento da eseguire comporti la nomina del direttore o l'assuntore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore devono essere preventivamente comunicati al Sindaco con le modalità e procedure di cui sopra.

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegnere o architetto, geometra, perito edile, industriale o agrario nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; dovranno essere inoltre abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

È vietato l'esercizio della libera professione ai tecnici comunali, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata caso per caso nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio secondo i modi previsti dalla vigente legislazione.

Art. 29 — Punti fissi di linea e di livello

Per le opere di cui alle lettere:

a), f), g), h), i), l), m), n), q), r) s), dell'art. 2 del presente regolamento anche se non confinanti con il suolo pubblico il concessionario dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta, almeno dieci giorni prima dall'inizio dei lavori che il tecnico comunale assista sul posto alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse e richiedere, ove necessario, che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.

Di dette operazioni verrà redatto apposito verbale, in duplice copia, firmato dal tecnico comunale e dal concessionario.

Una copia del verbale dovrà essere tenuta in cantiere per essere esibita ad ogni eventuale controllo.

Appositi picchetti dovranno essere apposti a cura e spese dell'interessato che dovrà fornire il personale ed i mezzi necessari per dette operazioni.

Art. 30 — Isolamento termico. Documentazione da presentare prima della dichiarazione di inizio dei lavori

Per i nuovi edifici, soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico classificati all'art. 3 del D.P.R. N. 1052 del 28.6.1977, prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori il committente deve depositare presso l'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica la documentazione di cui all'art. 19 del D.P.R. N. 1052 del 28.6.1977.

Art. 31 — Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della concessione al Sindaco.

Alla comunicazione inviata deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al Sindaco indicando i motivi che hanno determinato la interruzione stessa e dispone le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione la solidità delle parti costruite, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata.

Alle disposizioni di cui ai commi precedenti si deve altresì attenere il titolare della autorizzazione amministrativa rilasciata per gli interventi di cui alle lettere:

c), d), f), h) (punti n. 2 e n. 4) dell'art. 6 del presente regolamento.

CAPO II — ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 32 — Soggetti responsabili

Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni contenute nella concessione o autorizzazione.

Il provvedimento concessorio o autorizzatorio costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore, non esonera altresì le parti interessate all'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità; restano salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 33 — Prescrizioni per i cantieri edili

È cantiere ogni luogo dove vengono eseguiti lavori soggetti a concessione o autorizzazione.

Nei cantieri, dove vengono eseguiti lavori soggetti a concessione, salvo si tratti di interventi scarsamente rilevanti, dovrà essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:

- il nome, il cognome del titolare della concessione;
- il nome, il cognome ed il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- il nome e il cognome dell'assuntore dei lavori o la denominazione o ragione sociale dell'impresa esecutrice;
- la data e il numero della concessione;
- la destinazione d'uso dell'immobile;

— la data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali l'originale o copia con la dichiarazione di conformità agli originali apposta dagli Uffici Comunali, della concessione o autorizzazione dei disegni di progetto, dei documenti di cui all'art. 5 della legge 5.11.1971 N. 1086 e di ogni altro documento o autorizzazione eventualmente necessari.

In ogni cantiere di lavoro, per il periodo di tempo necessario all'esecuzione dell'opera, il datore di lavoro deve mettere a disposizione dei lavoratori, servizi igienici, acqua ad uso potabile e dovranno comunque rispettarsi le norme igienico-sanitarie previste dal D.P.R. 19.3.1956 N. 303.

La documentazione relativa agli adempimenti di cui al comma precedente dovrà essere presentata unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Art. 34 — Cautele varie

Nell'esecuzione delle opere edilizie l'esecutore dovrà adottare, sotto la propria ed esclusiva responsabilità tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, comprese quelle relative alle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e alla prevenzione incendi.

Art. 35 — Tutela di reperti storici ed artistici

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si fanno ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico si dovrà dare immediatamente avviso al Sindaco e si dovranno sospendere i lavori al fine di lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 36 — Recinzioni provvisorie

Il luogo destinato ai lavori da eseguire deve essere chiuso con materiale idoneo e di aspetto decoroso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici salvo che:

— si tratti di opere di scarsissima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario o l'esecutore dei lavori dovrà porre in opera convenienti segnali che saranno da appariscente avvertimento per i passanti;

— in caso di evidente intralcio al pubblico transito, l'Amministrazione Comunale non possa permettere che venga ingombrata con la recinzione provvisoria alcuna parte del suolo pubblico; nella quale ipotesi il costruttore dovrà provvedere sulla base delle prescrizioni impartite dei competenti Uffici Comunali.

Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di 4,50 metri se invade la sede stradale, non meno di 2,40 metri se entro la larghezza del marciapiede e dovrà essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Salvo la osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia i ponti di servizio, le incastellature ecc., devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ed alla

pubblica viabilità.

Le recinzioni provvisorie, che devono essere eseguite prima di iniziare i lavori, dovranno essere alte almeno 2 metri e costruite secondo le linee e le modalità eventualmente prescritte dalla Amministrazione Comunale.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serrature e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di certo genere di riparo dovranno essere convenientemente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di segnali a luce rossa che devono rimanere accesi dalla sera alla mattina.

Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione o autorizzazione è tenuto a chiedere la preventiva concessione da parte del Sindaco, secondo le modalità e procedure disciplinate dall'art. 60 del presente regolamento.

Art. 37 — Strutture provvisorie

Ogni struttura provvisoria (ponti di servizio, scale, rampe, impalcature, ecc.) dovrà avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme stabilite dalle Autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata, dalle disposizioni di legge e regolamentari, la vigilanza in materia.

Art. 38 — Demolizioni e scavi

Nelle demolizioni dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.

È vietato tenere accumulati materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

È altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'altro dei ponti, dei tetti; i materiali dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Dovrà in ogni caso essere evitato il sollevamento della polvere, usando ogni mezzo opportuno, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

Gli scavi dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele necessarie ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne, quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno altresì essere racchiusi con apposito recinto; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico.

La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni dovranno essere trasportati agli scarichi fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 39 — Divieto di ingombrare spazi pubblici

È vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale può consentire a richiesta dell'interessato, il deposito temporaneo di materiali sentito il Comando di Polizia Urbana ed applicando le norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante nettezza del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.

Art. 40 — Obbligo di ripristino

Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere pubbliche o di uso pubblico che siano state manomesse in conseguenza dei lavori.

L'area pubblica provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori dovrà essere riconsegnata completamente sgombrata a cura e spese dell'esecutore.

CAPO III — VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI — ULTIMAZIONE

Art. 41 — Vigilanza Organo competente

Il Sindaco esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco per l'attività di vigilanza si avvale di funzionari e agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Art. 42 — Svolgimento dell'attività di vigilanza

I funzionari o agenti comunali incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al Sindaco per i provvedimenti di competenza.

Art. 43 — Vigilanza — Richiesta di visite di controllo

I funzionari e gli agenti comunali hanno il diritto di venire ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri degli edifici dove si svolgono i lavori.

Gli interessati devono comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori e richiedere, con domanda in carta da bollo, la visita a lavori ultimati.

All'Amministrazione Comunale devono essere rimborsati i diritti nella misura stabilita, in apposita deliberazione Comunale.

Art. 44 — Provvedimenti sindacali

Il Sindaco, qualora risulti la mancata rispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nella concessione, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla modificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di opere eseguite in parziale o totale difformità o in assenza della Concessione o pro-

seguiti dopo l'ordinanza di sospensione, si applicheranno i provvedimenti e le sanzioni previste dalla disposizioni legislative in vigore.

Art. 45 — Ultimazione degli edifici. Certificato di abitabilità o di servibilità

Le opere soggette a concessione non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite prima che il Sindaco accordi la licenza di abitabilità o di servibilità di cui alle vigenti normative in materia di igiene e sanità nonché al presente regolamento.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche per gli interventi di straordinaria manutenzione di cui alle lettere c), d), f), h) punti n. 2 e n. 4) dell'art. 6 del presente regolamento.

Il titolare della concessione e/o autorizzazione, non appena ultimati i lavori (nell'ipotesi sopra richiamata), ha l'obbligo di dare immediata comunicazione in carta legale al Sindaco indicando gli estremi della concessione o autorizzazione e richiedere la licenza di abitabilità o servibilità.

L'Ufficiale Sanitario, il responsabile dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica, l'Architetto Comunale sono tenuti ad eseguire le relative visite di controllo.

Salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28.1.1977 N. 10 la licenza di agibilità o servibilità verrà rilasciata qualora venga riconosciuto:

- che le opere sono state eseguite nel rispetto delle leggi, delle norme sanitarie, del presente regolamento, degli strumenti urbanistici vigenti, delle disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione e/o autorizzazione;
- che le opere sono conformi al progetto approvato.

La licenza di abitabilità o servibilità non sarà rilasciata alle unità irregolari o abusive e non già a tutte le unità costituenti il fabbricato purché le irregolarità e abusività siano relative e circoscritte alla unità immobiliari stesse e non derivino da irregolarità alle norme edilizie ed igieniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

Il Sindaco rilascia la licenza di agibilità o servibilità, previo pagamento dei diritti comunali e delle tasse di concessione governative e sempreché siano stati depositati presso l'Ufficio Edilizia, se e in quanto necessari in base alle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità alle disposizioni di cui alla legge 5.11.1971 N. 1086 e successive modificazioni e integrazioni;
- ogni altro documento o certificato richiesto dalle vigenti disposizioni legislative o regolamenti.

Per gli edifici elencati all'art. 20 del D.P.R. N. 1052 del 28.6.1977 la licenza di abitabilità o servibilità non può essere rilasciata se gli accertamenti sull'isolamento termico eseguiti dal Comune, ai sensi del 2° comma dell'art. 17 della legge 30.4.1976 N. 373, non hanno dato esito positivo sulla conformità alle disposizioni di legge e dei regolamenti in vigore.

Per gli edifici non elencati dall'art. 20 del regolamento di esecuzione della legge 1976/373 il rilascio della licenza di abitabilità o servibilità è subordinato al preventivo rilascio di una dichiarazione del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, di conformità delle caratteristiche dell'isolamento termico degli edifici alle norme legislative e regolamentari vigenti.

Qualora le opere siano state eseguite in difformità del progetto approvato o delle modalità indicate nella concessione e/o autorizzazione ovvero siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e del presente regolamento sarà notificato al titolare della concessione e/o autorizzazione il diniego adeguatamente motivato con le prescrizioni dei lavori che debbono essere eseguiti o dei provvedimenti che il Sindaco ai sensi di legge è tenuto ad adottare.

Gli impianti industriali di cui al D.P.R. 15.4.1971, n. 322 inerente il regolamento per l'esecuzione della legge 13 Luglio 1976 n. 615 ed eventuali successive modificazione ed integrazioni, oltre al certificato di servibilità e a quanto altro disposto nei precedenti commi, per essere attivi devono ottenere dal Sindaco l'autorizzazione all'esercizio degli impianti stessi ai sensi dell'art. 5, 5,4 del D.P.R. 1971/322.

TITOLO III — OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO

CAPO I — DECORO GENERALE — ESTETICA EDILIZIA — PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 46 — Decoro generale

Le costruzioni di qualsiasi tipo, gli infissi, i cartelli pubblicitari stradali e turistici, le attrezzature tecniche dovendo rispondere a requisiti di decoro urbano, sono assoggettati alla specifica normativa di cui ai successivi articoli.

Art. 47 — Estetica degli edifici

Le fronti e tutte le parti degli edifici e di ogni altro manufatto dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali e panoramici; dovranno essere intonacate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono l'intonaco.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.

Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

La Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che naturale.

I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Tutte le tubazioni o conduttore, in particolare quelle dei camini, caloriferi del vapore, delle acque, ventilazione delle fosse biologiche, ecc. dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Art. 48 — Obblighi di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici — anche al di fuori delle ipotesi disciplinare dagli artt. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale del 3.3.1934 N. 383 e art. 153 del R.D. 14.2.1915 n. 297 sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I proprietari dovranno provvedere alla manutenzione ed a eventuali restauri ogni volta che se

ne manifesti la necessità.

Il Sindaco ha facoltà di ordinare i restauri negli edifici, la ricoloritura delle facciate ogni qualvolta le loro condizioni — per vetustà, per cattiva costruzione, per caduta di intonaco ecc. — siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza.

Art. 49 — Volumi tecnici esterni

L'architettura dei volumi tecnici esterni dovrà essere studiata in relazione con il resto dell'edificio.

Per volumi tecnici esterni si intendono gli extra corsa degli ascensori scale emergenti sulle coperture, le centrali termiche, le scale aperte.

Si intendono volumi tecnici esterni anche gli ascensori realizzati in fabbricati già costruiti.

Art. 50 — Finestre dei sotterranei

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzare sotto il piano di calpestio mediante una apertura (bocca di lupo) la quale dovrà essere munita di apposita griglia per la sicurezza.

Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.

Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio dovrà essere provveduto, al di sotto di esse, ad almeno cm. 50 e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di 10 cm. per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

Art. 51 — Portici

La pavimentazione dei portici e degli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali idonei e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 52 — Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici o pericolosi o pericolanti

Quando un edificio o un alloggio presenti cause di insalubrità tali da non poter essere risanate, il Sindaco emetterà ordinanza di inabitabilità.

Quando un edificio venga dichiarato anti-igienico dall'Ufficio Sanitario o pericolante o pericoloso per la incolumità pubblica dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altre autorità competenti, il Sindaco interviene ai sensi dell'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale del 3.3.1934 n. 383 e art. 153 del R.D. 14.2.1915 n. 297.

CAPO II — PRESCRIZIONI VARIE — SUOLO PUBBLICO

Art. 53 — Apposizione di indicatori e altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare o far applicare a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:

- targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi, di trasporto di pronto soccorso, e di farmacie;

- orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;
- avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- cartelli indicanti servizi statali;
- ogni altra indicazione o apparecchi che risulti utile al pubblico interesse.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli apparecchi, gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista.

I proprietari prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposte tabelle, apparecchi indicatori o gli altri elementi di cui sopra, dovranno darne avviso al Sindaco che prescriverà i provvedimenti necessari.

Art. 54 — Numero civico dei fabbricati

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico.

Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso a destra di chi la guarda ad una altezza variabile da 2 a 3 metri.

In caso di demolizione di fabbricati che non dovranno essere ricostruiti o in caso di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario dovrà notificare al Comune il numero civico o i numeri civici che verranno ad essere aboliti.

Art. 55 — Lapidi commemorative, stemmi

L'Amministrazione, nel rispetto delle disposizioni di legge, ha facoltà di apporre lapidi o targhe commemorative di personalità celebri o di eventi storici sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendo un immobile, dove si trovino affisse lapidi, stemmi e cose simili di pubblico interesse, i proprietari hanno l'obbligo di consegnarle al Comune, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

Art. 56 — Rampe per autoveicoli — Uscite dalle autorimesse

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale compreso il marciapiede o area pubblica sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante delle lunghezze di almeno 3 ml. prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza inferiore al 20%.

È concessa a spese dell'edificante, su controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli purché intercorra una distanza minima di 10 metri da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo.

Ogni uscita dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici deve essere segnalata.

Art. 57 — Aggetti e sporgenze

Negli edifici, costruzioni e muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,40 dal piano del marciapiede, nonché aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,40 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 4,50 se la strada ne è priva.

Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di m. 1,20; sporgenze maggiori sono autorizzabili esclusivamente su espresso parere della Commissione Edilizia.

Art. 66 — Cartelli e iscrizioni pubblicitarie

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà richiedere apposita concessione al Sindaco.

La richiesta potrà essere accolta qualora non sia in contrasto con particolari ragioni di decoro, estetica, incolumità pubblica e sempreché non rechi disturbo al traffico e al diritto di veduta dei vicini.

I cartelli pubblicitari — che dovranno avere dimensione, forma, caratteristiche e colori ben distinti da quelle adottate per la segnaletica stradale — non potranno essere collocati in corrispondenza di curve, svolte, incroci, che a parere dell'Amministrazione potranno recare disturbo al traffico stradale.

Il Sindaco, in caso di inadempienza del concessionario, può intimare a questi l'adozione di interventi necessari ad assicurare la buona conservazione dell'impianto.

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

Art. 67 — Tende aggettanti sul suolo pubblico

L'apposizione di tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva concessione da parte del Sindaco.

Le tende di cui al comma precedente dovranno essere arretrate di norma — salvo casi particolari valutati dalla Commissione Edilizia — di almeno 30 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.

Tra le appendici e meccanismi delle tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20.

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno in alcun modo ostacolare il libero passaggio del pubblico.

Nell'interesse del pubblico decoro il Sindaco ha facoltà di intimare gli interessati — che non provvedono spontaneamente — a mantenere le tende pulite e in buono stato di conservazione.

Art. 68 — Sanzioni per esposizioni abusive

Il Sindaco ha facoltà di intimare l'interessato a demolire le insegne e la pubblicità esposte alla vista del pubblico senza la prescritta concessione o eseguite in modo difforme al disegno approvato.

In caso di inadempienza del concessionario all'obbligazione di cui sopra il Sindaco emetterà ordine di rimozione d'Ufficio a spese dell'interessato.

TITOLO IV — CARATTERISTICHE EDILIZIE — IGIENICO SANITARIE

CAPO I — REQUISITI DEI LOCALI

Art. 69 — Classificazione dei locali

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

Categoria A: comprendente i locali di abitazione.

Categoria S: comprendente i locali accessori e di servizio.

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona.

I locali di abitazione, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due categorie: A1 e A2

A1 Soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva.

Uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.

A2 Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco;

laboratori scientifico-tecnici;

officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative ad attività di lavoro, cucine collettive;

parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

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

I locali accessori o di servizio, sono divisi nelle seguenti categorie:

S1 Cucine di superficie inferiore a 8 mq., posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.

S2 Scale che collegano più di due piani;

Magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie.

Autorimesse, garages e simili;

Locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

Lavanderie, stenditoi;

Stalle, porcilaie ecc.,

Annessi agricoli, serre;

Cantine, locali per ripostiglio

S3 Corridoi e disimpegni

ripostigli, in locali di abitazione

locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti;

vani scala colleganti solo due piani;

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della commissione edilizia.

Art. 70 — Caratteristiche dei locali di abitazione — Categoria A

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:

- Soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.).
- Camera da letto singola mq. 9
- Ogni altro vano utile di cat. A non potrà essere inferiore a mq. 8.
- I locali di cat. A non possono avere accesso diretto da servizi igienici.

Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la

comunicazione diretta con i locali di cat. A con eccezione tuttavia delle cucine.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9.

Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi.

L'altezza netta minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali adibiti alla vendita per le zone già edificate per i quali l'altezza netta minima è consentita in ml. 2,40.

L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.

Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm² di sezione o con altro sistema di areazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 71 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S1.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione ed areazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di ml. 1,50.

Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura a tutta altezza fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00.

Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell'art. 70.

I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o con altro idoneo sistema di areazione.

Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di 1,50 m., i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno, o doccia, lavabo. Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,20.

L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 72 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: scale che collegano più di due piani

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

Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,10 e parapetti dell'altezza minima di m. 0,90.

La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,30.

Le alzate dei gradini non devono aver altezza superiore a cm. 18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula:

$2A + P = \text{cm. } 63$ (A = alzate, P = pedata); i gradini devono essere di norma a pianta rettangolare, se di forma trapezoidale la pedata a cm. 50 della imposta interna non deve essere inferiore a cm. 30.

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala però con larghezza delle rampe non inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml. 1,40 e di ml. 1,50. Tale scala in edifici superiore a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano.

La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente areati, è consentita alle condizioni previste negli art. 18 e 19 della legge 27.5.75, n° 166.

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

Art. 73 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: magazzini, autorimesse, ecc.

I locali di cat. S2 di cui al presente articolo possono ricevere luce e aria dell'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui all'art. 4 della legge regionale toscana del 19.2.79, n° 10 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Per gli annessi agricoli inferiori a 80 mc. le caratteristiche ed il tipo devono essere disciplinate da apposito regolamento comunale ai sensi della legge regionale 1979/10.

Le caratteristiche delle serre sono descritte e disciplinate dall'art. 7 della legge regionale 10/1979 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Nei locali a servizio delle abitazioni, come cantine, locali per ripostiglio e simili non saranno consentite porte di accesso con larghezza superiore a ml. 1,20.

Art. 74 — Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.)

I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml. e altezza non inferiore a ml. 2,40.

I ripostigli non devono essere superiori a 5 mq. possono essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00 e parapetti di altezza minima 0,90 se al servizio di edifici costituiti da più alloggi, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,10, quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,20.

Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di ml. 0,80 con una profondità minima dei pianerottoli di ml. 0,90.

I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite all'art. 72 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.

Art. 75 — Depositi Magazzini e Autorimesse

I muri dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari fino all'altezza di m. 2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio.

I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali. Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Art. 76 — Uffici e Negozi

Uffici e Negozi devono essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo e WC.

Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, su conforme parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. ed essere disimpegnati dal locali di vendita.

I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione, devono essere divisi per uomini e donne, avere ciascuno una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. ed essere disimpegnati dal locale principale.

Art. 77 — Finiture interne

I pavimenti e le finiture interne delle pareti e dei soffitti dovranno essere realizzati con materiali idonei ed adeguati alla categoria dei locali.

Art. 78 — Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati e con minimo assoluto di ml. 2,00 per i locali di categoria A.

Art. 79 — Piani interrati o seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella cat. S.

Possono essere utilizzati per destinazione di cat. A2 purché:
l'altezza netta sia non inferiore a m. 2,40, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza non superiore a 1 m. e non inferiore a 0,80 salvo casi particolari che saranno valutati dalla Commissione Edilizia; in questo caso i volumi verranno computati in aggiunta alla volumetria di cui all'art. 86.

Il Sindaco si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso sentito il parere della Commissione Edilizia.

Qualora il piano interrato o seminterrato anche se di altezza inferiore a ml. 2,40, ma non inferiore a 2 m., sia direttamente collegato con vani abitabili il volume sarà computato nella misura di $\frac{2}{3}$ della parte interessata in aggiunta alla volumetria di cui all'art. 86 indipendentemente che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

L'intercapedine deve rimanere completamente libera e in nessun caso potrà essere usata per la installazione di impianti (autoclave, centrale termica, ecc.).

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionale alla loro estensione ed uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbano contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale e artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Art. 80 — Piani terra di edifici di nuova costruzione

Il piano terra dei locali di cat. A e S qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 cm., oppure da solai, le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento.

Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 30 cm., sul piano di campagna circostante; nei luoghi soggetti ad inondazioni il pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, non dovrà essere all'altezza minore di m. 0,50 sul livello presumibile della massima piena.

In caso di locali di cat. A2 potrà essere ammesso un vespaio di ciotoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio dovrà risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure dovrà essere circondato da intercapedine come nei casi di cui all'art. 79.

Nel caso in cui, durante lo scavo delle fondazioni le falde acquifere risultassero quasi affioranti, solo in casi particolari e solo per motivate ragioni, potranno essere consentiti, ed a rischio delle proprietà, piani interrati o seminterrati cui dovranno comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.

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

Art. 81 — Sottotetti

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. S3.

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq. di superficie coperta.

Nel caso in cui l'altezza media superi i ml. 2, in una zona la cui superficie sia uguale o maggiore a 12 mq. e che una delle misure in pianta non sia inferiore a ml. 3 il volume sarà computato in aggiunta alla volumetria di cui all'art. 86 indipendentemente che abbia le caratteristiche di abitabilità.

Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano solo quando venga effettuato o predi-

sposto un collegamento mediante scala fissa.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a ml. 2,70 (2,40 per i fabbricati situati nel centro storico), l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2.

Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'art. 70.

Art. 82 — Chiostrine e cavedi

La costruzione di chiostrine e cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, esclusi gli ambienti di abitazione, le cucine, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le misure minime delle chiostrine anche se aperte su un lato non dovranno essere inferiori alle seguenti; lato minimo ml. 3,50 superficie minima mq. 12,25.

L'altezza delle chiostrine non dovrà superare i ml. 9,50.

Art. 83 — Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo di 25 metri.
- b) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a m. 6,0 e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,0 m.

Art. 84 — Abitazioni rurali

Le case rurali e gli annessi agricoli — come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico-sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative e regolamentari esistenti in materia.

Art. 85 — Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti ai soli fini di dotare le abitazioni di migliori condizioni igieniche e dimostrandone l'indispensabilità le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere minori a quelle previste.

CAPO II — INDICI EDILIZI

Art. 86 — Indici edilizi ed urbanistici

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere nel rispetto delle norme del P.R.G. delle leggi vigenti e del presente regolamento, nonché della vigilanza sulle medesime, deve farsi riferimento ai seguenti indici:

Superficie territoriale (St)

Misura in mq. l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.R.G., al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.

Superficie fondaria. (Sf)

Misura in mq. l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. Le zone di rispetto vengono conteggiate ai fini della determinazione della Sf solamente nelle zone agricole.

Qualsiasi area già di pertinenza e costruzione eseguite o concesionate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti o concessionati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Superficie coperta (Sc)

Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno dell'edificio, comprese le eventuali costruzioni accessorie e gli spazi porticati, i corpi a sbalzo, le logge e i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, le corti e altri analoghi spazi scoperti.

Rapporto di copertura (Rc)

Misura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondaria (Sc/Sf).

Altezza fabbricato (H).

Misura in ml. anche al fine di rispettare l'altezza massima ammissibile, la differenza tra la quota del marciapiede e nel caso non esista, del terreno finito alla base del fabbricato e la linea di incontro delle fronti dell'edificio sia perimetrali che arretrate con il piano di posa del tetto o dell'intradosso dell'ultimo solaio se la copertura è orizzontale.

In caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 35% il riferimento in sommità, anziché all'incontro del piano di posa del tetto con il piano della facciata, sarà fissato a 2/3 della pendenza.

Ai fini della determinazione dell'altezza, qualora il terreno circostante il fabbricato sia inclinato la sistemazione del terreno finito alla base del fabbricato, per una profondità di ml. 5 dallo stesso, non dovrà avere una pendenza superiore al 20%; nel caso in cui la pendenza superi il 20% saranno aggiunti all'altezza i 2/3 della parte interrata.

Nel caso che il terreno alla base del fabbricato sia finito a quote diverse, l'altezza sarà ottenuta facendo la media ponderale delle altezze sui vari lati.

Non verranno considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici posti sopra la copertura.

V (volume fabbricato)

Misura in mc. il prodotto $Sc \times H$, qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati detraendone gli eventuali spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori al terreno. I porticati e le tettoie devono essere completamente aperti almeno su due lati.

Nel computo del volume saranno incluse le cubature interrate per la parte eccedente il 50%

del volume ammissibile fuori terra.

Sono esclusi dal computo dei volumi i vani ascensore per quegli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento e che ne siano sprovvisti.

It (indice di fabbricabilità territoriale)

Indica il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc./mq.).

If (indice di fabbricabilità fondiaria)

Indica il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq.).

Su abitabile (superficie utile abitabile)

Misura le superfici di tutti i piani abitabili di un edificio al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre ecc.).

Da tale somma sono esclusi porticati balconi e logge aperte, ascensori e servizi.

Il suddetto criterio di misurazione oltre che per le residenze si applica anche a tutte le superfici extra residenziali comunque abitabili (attività professionali, turistiche, commerciali ecc.).

Su accessori (superficie utile accessori e servizi)

Misura le superfici per servizi ed accessori al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre ecc.). In tale somma sono inclusi cantine soffitte, locali ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, cabine elettriche, immondezzeai, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati, logge e balconi.

Sono esclusi dal computo della superficie utile accessoria i porticati qualora siano ad uso pubblico e prescritti dallo strumento urbanistico.

Superficie di calpestio di impianti artigianali ed industriali

Misura le proiezioni a terra dei fabbricati, impianti anche se sospesi, tettoie e manufatti vari.

Nel caso di fabbricati a più vani la superficie di calpestio si intende la somma delle superfici di ciascun piano, anche se interrato.

Uf (indice di utilizzazione fondiaria)

Indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

Sm (unità minima d'intervento)

Indica l'estensione dell'area minima eventualmente richiesta per ciascun intervento preventivo o diretto in attuazione del P.R.G.

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendano conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

Art. 87 — Distanza tra fabbricati

Con riferimento a quanto disposto dal decreto Interministeriale n. 1044 del 2 Aprile 1968, le distanze tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ri-

strutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

- 2) Per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti.
- 3) Nelle zone omogenee C oltre ai 10 metri di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di m. 10, nel caso che una sola parete sia finestrata, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, è dovuta solo nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Le distanze minime tra fabbricati quando vi siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione solo della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiate più marciapiede o banchine) maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- ml. 10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

La distanza si misura sulla proiezione a terra del fabbricato.

Non si considerano come edifici, ai soli fini della misurazione della distanza, i ripostigli ed altri locali accessori inferiori a 3 m. di altezza, o muri di sostegno o di confine.

Sono finestrate quelle pareti che hanno finestre, porte finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, parete finestrate le facciate di fabbricati che hanno solo porte oppure finestre di vani scala e locali cantine e simili.

Ai fini del presente articolo non si considera la parte di parete priva di finestre fino a m. 5 dalla finestra stessa.

Nel caso di fabbricati esistenti a distanza inferiore a quanto precedentemente prescritto, possono comunque essere aperte nuove finestre purché non venga cambiata la disposizione interna dei vani e non vengano diminuite le aperture esistenti ed i fabbricati siano stati terminati prima della data di adozione del presente regolamento.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90° sessagesimali su un piano orizzontale la proiezione della parete facendo perno sui vertici.

Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni valgono le distanze di cui ai precedenti commi e non i fili ed allineamenti dei fabbricati esistenti.

CAPO III — NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 88 — Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi non destinati ad uso residenziale in particolare alberghi, edifici per riunione e spettacoli, impianti sportivi, mattatoi e macelli, autorimesse e locali destinati alla la-

vorazione, deposito e vendita di olii minerali e infiammabili, dovranno rispondere alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e ad ogni altra disposizione particolare dettata da leggi, regolamenti o da prescrizioni di P.S.

Art. 89 — Edifici per Aziende Industriali, Commerciali, Agricole

Per gli edifici o locali di aziende Industriali, Commerciali, Agricole, oltre al rispetto delle disposizioni urbanistiche, Igienico-Sanitarie vigenti, dovrà altresì essere rispettata ogni altra norma prevista in materia.

Gli edifici da adibirsi per l'esercizio di industria o attività artigianali non potranno essere costruiti che nelle zone previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative al tipo industriale e artigianale consentito e previsto.

È inoltre facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Art. 90 — Edifici Pubblici

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, ossia tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque edifici in cui si svolgano attività comunitarie o nei quali vengano prestati servizi di interesse generale, devono essere costruiti nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. 27 Aprile 1978, n. 384 (regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).

Le disposizioni di cui al precedente comma riguardano le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione.

Art. 91 — Edilizia scolastica

Gli asili e le scuole di ogni ordine e grado sono soggette alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e ad ogni altra disposizione prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia.

TITOLO V — NORME IGIENICO COSTRUTTIVE

CAPO I — FONDAZIONI E MURATURE

Art. 92 — Caratteristiche delle fondazioni

È vietata la costruzione di edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali.

Nei suoli a pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali debbono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.

Le fondazioni, ove possibile, devono posare su terreni di buona consistenza opportunamente sistemati in piani orizzontali, protetti dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o comunque su terreni sciolti incoerenti si debbono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sicura fondazione tenendo conto anche dell'escursione della falda freatica sotterranea.

Art. 93 — Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni

Quando il suolo sul quale si debbono posare le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto

alle acque per i movimenti della falda sotterranea, dovrà essere munito di sufficiente drenaggio. In ogni caso i muri di fondazione dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con intercapedini.

I materiali impermeabili dovranno comunque elevarsi fino a 10 cm. fuori terra nel caso in cui non siano previsti marciapiedi.

In ogni costruzione, tra il muro di fondazione e quello di elevazione deve essere interposto uno strato di materiale atto ad interrompere le correnti capillari ascendenti di umidità.

Art. 94 — Bonifica delle aree fabbricabili

È vietata la costruzione di edifici su terreni che siano serviti nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insolubili e ovunque i terreni risultino putridi se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno in perfette condizioni igieniche.

Art. 95 — Obbligo di evitare ristagni d'acqua

La costruzione di qualsiasi opera deve essere eseguita in maniera da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni interessati a qualunque uso e destinazione essi siano adibiti.

Art. 96 — Murature esterne e tamponamenti

Le pareti esterne degli edifici devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore e costruzione tali da proteggere sufficientemente gli ambienti e le persone dagli agenti esterni e in particolare dall'umidità e devono adeguarsi alle norme previste dalla legge N. 373 e dal D.P.R. N. 1052 del 28.6.1977 nonché da ogni altra disposizione vigente in materia.

Art. 97 — Isolamento fonico

I solai tra i diversi piani negli edifici a più appartamenti devono garantire una attenuazione dei rumori a 30 db alla frequenza di 750 Herz. Se la struttura ed il pavimento non fossero sufficienti a tale scopo saranno necessari stratificazioni isolanti sotto pavimento o formazione di camere d'aria tra solaio e soffitto.

Per i locali di lavoro (uffici, officine, sale di riunione ecc.) sono richiesti i provvedimenti tecnici atti a contenere la rumorosità in limiti ammissibili (40-60 phon). L'isolamento acustico dei locali adibiti ad uso abitazione, pur non essendo obbligatorio l'uso di particolari materiali, dovrà essere particolarmente curato, fino ad ottenere:

- a) un isolamento acustico da ambienti adiacenti di abitazioni contigue e dall'esterno riscontrabile con misure in opera riferite alla frequenza di 500 Hz., non inferiore a 40 db;
- b) un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio per gli ambienti sovrapposti non superiore a 68 db.

Art. 98 — Impianti termici

Il consumo energetico per usi termici nonché i requisiti tecnici e di installazione degli impianti termici sono subordinati al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore.

Art. 99 — Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di areazione forzata, oppure di aria condizionata, il Sindaco

su parere dell'Ufficiale Sanitario esaminerà caso per caso l'opportunità di adottare prescrizioni particolari riguardanti l'installazione degli impianti e l'ubicazione dei generatori.

Alla domanda per il rilascio della concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto dell'impianto.

In casi particolari potrà essere consentita l'aerazione a tiraggio naturale mediante canne interne di ventilazione aperte in sommità ed in basso che potranno aereare solo locali di cat. S.

Le canne di ventilazione di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario per particolari tipi di edifici previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive.

Art. 100 — Impianti elettrici e T.V.

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti leggi in materia ed in particolare alle norme C.E.I. ed E.N.P.I.

Ogni costruzione dovrà essere dotata di idoneo impianto di messa a terra. Le prese di corrente devono essere provviste di messa a terra.

Ogni unità abitativa ed altri locali dotati di impianti elettrici dovranno essere provvisti di interruttore automatico di sicurezza collegato alla rete di terra. Alla fine dei lavori e comunque prima del rilascio dell'abitabilità o servibilità il committente e il direttore dei lavori devono rilasciare una dichiarazione attestante la conformità dell'impianto elettrico alle norme C.E.I., E.N.P.I. ed altre leggi vigenti in materia.

Negli edifici con più utenti delle trasmissioni televisive deve essere installato, dove è possibile, un unico impianto centralizzato di antenne.

CAPO II — PROVVISTA DI ACQUA POTABILE

Art. 101 — Approvvigionamento

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio Sanitario. La provvista di acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco dovrà accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

Art. 102 — Dispensori

È proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.

Art. 103 — Apparecchi di sollevamento

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezze superiori ai ml. 13, dovranno essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto urbano.

Art. 104 — Modalità costruttive

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni dei regolamenti comunali di igiene e per il servizio degli acquedotti.

Nelle zone sprovviste di acquedotto i pozzi adibiti al servizio di fabbricati possono essere utilizzati per l'approvvigionamento di acqua potabile solo se corrispondenti ai requisiti contemplati dalle vigenti norme sanitarie.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di altro materiale riconosciuto idoneo dai competenti uffici comunali. Per quel che concerne gli altri materiali destinati a venire a contatto con l'acqua potabile e da potabilizzare nonché eventuali serbatoi (contenitori finiti o assemblati in loco) devono rispettare le norme e disposizioni costruttive igienico-sanitarie previste in materia.

Art. 105 — Erogazione acqua potabile negli edifici

Nella costruzione di serbatoi d'acqua, al fine di garantire da inquinamento l'acqua potabile delle condutture, è obbligatoria l'installazione di dispositivi (valvole di ritegno) diretti a garantire il deflusso delle acque in un solo senso.

Analoghi dispositivi dovranno essere messi in opera in modo tale da prevedere sia l'isolamento della rete di distribuzione tra utenti e tra la rete di distribuzione generale e quella particolare utilizzata dai privati.

Le installazioni delle apparecchiature di misura (contatori) dovrà avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo accessibile dalle vie o piazze pubbliche.

CAPO III — SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE

Art. 106 — Smaltimento delle acque bianche

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica", provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

La rigida denominazione di "acque bianche", non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato, denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.

"Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto, queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40 x 40, in ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.

Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio comunale riterrà adeguate.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Livorno, comunque la sezione interna di ogni canalizzazione verticale, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.

Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile come prescritto dall'Ufficio Comunale competente.

I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale

Competente: di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

Art. 107 — Smaltimento delle acque nere

Costituiscono le “acque nere” tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato). Alle acque nere possono essere parificate, purché ricondotte ad uno standard di accettabilità secondo le disposizioni della legge N. 319 del 10.5.76 e previo trattamento specifico ritenuto idoneo dagli uffici comunali competenti: le acque di lavorazione artigianale o industriale (acque di autolavaggi, lavorazione del marmo, acque esauste di decapaggio e simili) e le acque di vegetazione provenienti da attività di trasformazione per produzioni alimentari (caseifici, conservifici, macelli, allevamenti di animali, frantoi, e simili).

Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti), che di impianto (canalizzazioni orizzontali) dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm. dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo dagli Uffici Comunali competenti e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi dagli stessi uffici.

Di massima si prescrivono: per le canalizzazioni verticali, tubazioni in p.v.c. resistenti a temperature fino a 100° centigradi, od in fibrocemento per fognature classe 3.; per le canalizzazioni di impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c., ambedue con Ø interno non inferiore a mm. 150.

Non potranno essere accettati profili di canalizzazione di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,40%. La pendenza di cui sopra, dovrà essere relativa al rapporto tra il dislivello realmente esistente dalla quota di scorrimento della canalizzazione di impianto rilevata al piede della canalizzazione verticale, alla quota della linea d'estradosso superiore del collettore stradale rilevata nel punto sul quale si intende eseguire l'allacciamento e la distanza tra i due punti di quota sopra citata rilevata seguendo lo sviluppo della canalizzazione. L'intera canalizzazione di impianto dovrà essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di cm. 40×40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

Art. 108 — Centrali di sollevamento

Nei casi in cui la massima pendenza attribuibile alla canalizzazione di impianto per le acque nere sia inferiore allo 0,40%, detta canalizzazione dovrà affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra la centrale di sollevamento ed il collettore stradale per le acque nere, dovrà avvenire mediante tubazione di spinta. Il tipo di centrale di sollevamento adottato, dovrà riportare l'approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La centrale di sollevamento prescritta, di massima dovrà essere così costituita:

a) Trattamento preliminare dei liquami da sollevare.

Detto trattamento di carattere fisico meccanico, ha lo scopo di liberare i liquami dai corpi estranei di natura eterogenea in sospensione.

b) Vasca di accumulo.

Detta vasca dovrà avere una capacità effettiva, dimensionata su di un volume unitario di lt/30 “pro-capite”.

c) Pompe di sollevamento in numero di due (di cui una di riserva), del tipo ad immersione, cia-

scuna delle quali di adeguata portata e prevalenza.

d) Apparecchiatura elettrica di centrale.

Dovrà essere comprensiva di funzionamento automatico e manuale.

e) Intercettazione sulla tubazione di spinta.

A livello di centrale, detta condotta dovrà essere intercettata da una valvola di ritegno, questa preceduta da una saracinesca di arresto.

Art. 109 — Pozzi neri a tenuta

Per le abitazioni situate in zone sprovviste di rete fognante per le acque nere e che non abbiano una dotazione idrica pro-capite superiore ai 50 lt/giorno, qualora non sussistono condizioni idonee allo smaltimento dei liquami mediante il sistema della sub-irrigazione, di cui all'art. 110 è prescritto il pozzo nero a tenuta.

1) Ubicazione

L'ubicazione scelta per il pozzo a tenuta, dovrà assolvere i seguenti requisiti:

- a) Facilità di accesso e manovra per autobotte aspirante del peso complessivo minimo di ql. 70.
- b) Distanza minima di ml. 10 da pozzi o fontanili naturali per la captazione di acqua di falda freatica.
- c) Distanza minima di ml. 5 da cisterne per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per uso domestico.

2) Modalità di esecuzione e prescrizioni per i pozzi neri a tenuta.

Allo scopo di conferire al manufatto la migliore e più duratura tenuta idraulica, si prescrivono appresso le qualità dei materiali e le tecniche esecutive da adottarsi in fattispecie e ritenute idonee dagli Uffici Comunali competenti.

- a) **Soletta di base o platea**, in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm. 25, provvista di pozzetto di pesca (dimensioni in cm. 30 × 30 × 30), situato sulla perpendicolare del passo d'uomo di cui alla lettera (d).

La platea deve essere, per tutta la sua superficie, convergente verso il pozzetto di pesca, ciò allo scopo di consentire la più completa vuotatura del manufatto.

Si prescrive inoltre che la platea debba essere impostata su di un piano di posa, costituito da magrone in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm. 20.

- b) **Pareti perimetrali** in muratura di mattoni pieni, spess. cm. 26, eseguita a malta di rena e cemento, oppure in conglomerato di calcestruzzo di cemento armato, dello spessore non inferiore a cm. 15.

- c) **Soletta di copertura** eseguita in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm. 15.

- d) **Passo d'uomo** provvisto di chiusino in ghisa a chiusura ermetica delle dimensioni minime di cm. 60 × 60.

- e) **Tubazione di sfiato** in p.v.c. o piombo con Ø interno non inferiore a mm. 60.

- f) **Intonaco interno** eseguito a malta di rena e cemento e lucidato a mestola sull'intera superficie.

- g) **L'altezza interna del pozzo a tenuta**, rilevata tra l'estradosso inferiore della tubazione affluente (scorrimento) e la platea; non dovrà in nessun punto, essere superiore a ml. 1,50.

- h) **La capacità effettiva del pozzo nero a tenuta**, deve essere valutata sulla dimensione unitaria di lt. 300 a persona.

Art. 110 — Sistemi di sub-irrigazione

Per le abitazioni isolate, o piccoli gruppi di abitazioni, non servite dalla rete fognante per le acque nere e con dotazione idrica superiore ai 50 lt/g. pro-capite, è consentito, se lo permettono le caratteristiche fisiche del terreno, e la superficie libera di terreno attiguo alle abitazioni lo smaltimento dei liquami per mezzo del sistema della sub-irrigazione.

Il sistema di sub-irrigazione, presuppone l'utilizzo di terreni con caratteristiche fisiche che consentano un buon grado di permeabilità. Si ritengono minimamente utilizzabili sottosuoli di argilla contenente poca sabbia o pietrisco.

Il sottosuolo di argilla compatta, preclude ogni possibilità di sub-irrigazione di qualsiasi tipo.

Per il dimensionamento della canalizzazione drenante, si rimanda alla tabella:

NATURA DEL SOTTOSUOLO	LUNGHEZZA DI TUBAZIONE IN ML. PER PERSONA		
	Abitazioni	Scuole	Camping
Sabbia grossa o pietrisco	3	1,20	1,50
Sabbia fine	4	1,60	2,00
Argilla sabbiosa	5	2,00	2,50
Argilla con molta sabbia o pietrisco	7	2,80	3,50
Argilla con poca sabbia o pietrisco	10	4,00	5,00
Argilla compatta impermeabile	—	—	—

A secondo della produzione di liquami di natura domestica e delle possibilità ricettive del terreno interessato alla sub-irrigazione, saranno di volta in volta prescritti, dagli Uffici Comunali competenti, i vari tipi di trattamento preliminare dei liquami ed i vari tipi di sub-irrigazione.

Il trattamento preliminare dei liquami di fognatura domestica, è tassativamente prescritto a monte di qualsiasi tipo di sub-irrigazione.

A seconda delle diverse condizioni in cui la sub-irrigazione propriamente detta deve avvenire, sono prescritti i seguenti tipi di trattamento preliminare:

a) **Grigliatura dei liquami.**

Questo trattamento è prescritto solo se il tipo di liquame domestico da sub-irrigare, per contingenti e particolari destinazioni abitative, contiene in sospensione una notevole quantità di materiale grossolano eterogeneo (carta, stracci, assorbenti, sacchetti in plastica e simili). La grigliatura dei liquami deve essere considerata come trattamento integrativo da effettuare a monte del trattamento vero e proprio.

b) **Fossa settica.**

Il trattamento preliminare mediante fossa settica è prescritto per abitazioni o per unità abitative che nel loro complesso non superino le 30-40 persone.

Qualora le caratteristiche fisiche del terreno da sub-irrigare richiedessero un trattamento preliminare più spinto, potrà essere prescritto l'inserimento di una seconda fossa settica destinata a ricevere liquami provenienti dalla prima fossa.

Come dimensionamento si prescrive un volume unitario pari a lt. 40 di fossa settica pro-capite.

c) **Vasca policamerale.**

Per un trattamento preliminare dei liquami allo stato bruto, proveniente da unità abitative che complessivamente superino le 40 persone fino ad un massimo di 100, è prescritta l'ado-

zione di una vasca bicamerale; mentre la vasca tricamerale è prescritta per unità abitative che complessivamente superino le 100 persone fino ad un massimo di 200.

Il dimensionamento delle "vasche policamerali" è prescritto sulla base di un volume unitario di lt. 30 pro-capite; mentre internamente l'altezza idrostatica dei liquami non dovrà in nessun punto superare mt. 1,20.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) per la costruzione delle vasche policamerali devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 109 punto 1 lett. a, b, c.; punto 2 lettere a, b, c, d, f.

b) Ogni elemento camerale dovrà avere un volume uguale a quello successivo.

c) La separazione tra gli elementi camerali è prescritta mediante parete a tutta altezza (dalla platea di base alla soletta di copertura).

d) Il passaggio dei liquami tra gli elementi camerali successivi dovrà avvenire mediante curve a 90° aventi un Ø interno non superiore a mm. 100. Il numero delle curve non può essere superiore a 2 e devono essere inserite nelle pareti di separazione con il tubo a pesca immerso nell'elemento camerale a monte, ad una profondità di cm. 40 dal pelo libero dell'acqua.

e) Il profilo idraulico della vasca policamerale prevede una quota decrescente, tra lo scorrimento della canalizzazione di afflusso alla vasca e quella dello scorrimento della canalizzazione di deflusso (estradossi inferiori) non superiore a cm. 1 per ogni elemento camerale.

f) La vasca policamerale dovrà essere provvista di passi d'uomo, in numero e dimensione tali, da consentire oltre che le periodiche vuotature degli elementi camerali, anche la loro perfetta ispezione e manutenzione.

Per la realizzazione del sistema di sub-irrigazione semplice vengono scavate delle trincee della profondità da cm. 70 a cm. 90.

Sul fondo della trincea viene steso un primo strato di cm. 15 di pietrisco o ghiaia di pezzatura uniforme (cm. 8 circa di diametro).

Su questo strato è posata la tubazione costituita da elementi di tubi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c. od in gres ceramico del Ø interno di mm. 100, della lunghezza massima di ml. 0,50 con o senza bicchiere. I tubi con bicchiere vengono infilati uno dentro l'altro e centrati a mezzo di due piccole zeppe avendo cura che il bicchiere sia rivolto verso il pozzetto di distribuzione. I tubi senza bicchiere, sempre curando un perfetto allineamento e centramento vengono accostati testa a testa, lasciando un intervallo di mm. 6 e proteggendo la metà superiore del giunto con una striscia di materiale plastico o comunque impermeabile, superiormente intonacato al fine di renderlo più rigido ed impedire la ostruzione del giunto stesso.

Sopra la tubazione viene steso uno strato dello spessore di cm. 20 di ghiaia del Ø di 3-4 cm. Al di sopra di questa ghiaia si pone uno spessore di carta da imballo (o sacchi di cemento o paglia) e si completa il riempimento della trincea con terra. (Rilevato dal trattamento di sub irrigazione di G. Buonomini R. Noccioli - L. Braccini).

Il sistema di sub-irrigazione drenata può essere adottata in terreni poco permeabili. L'assorbimento può essere migliorato installando al di sotto della tubazione disperdente, previa interposizione di uno strato di cm. 20 di sabbia grossa e ghiaione, un'altra tubazione del Ø interno di mm. 80. Questa seconda tubazione avente le stesse caratteristiche di quella superiore, svolge una funzione di dreno, raccogliendo il liquame non assorbito per disperderlo a mezzo di un pozzo perdente collocato al termine della condotta stessa (rilevato dal trattamento di sub-irrigazione di Buonomini, Noccioli, Braccini).

Qualora non si ritenga sufficientemente estesa la canalizzazione della sub-irrigazione semplice, per mancanza di superficie di terreno disponibile ed in tutti i casi in cui sia consigliabile la sub-irrigazione drenata a causa della scadente permeabilità del sottostrato del terreno; è prescritto il pozzo perdente.

Questo consiste in una trincea preferibilmente a sezione circolare con $\varnothing$ variabile tra ml. 1,50 e 3,00 e profondità compresa tra ml. 1,50 e 3,00 contenente pietrame di natura calcarea posto in opera a secco in corone circolari concentriche, costituite ognuna da pietrame e pezzatura omogenea e variabile nella dimensione in senso decrescente, procedendo dalla corona centrale alle corone periferiche.

La canalizzazione drenante dovrà confluire nella parte centrale e superiore del pozzo perdente.

La parte superiore del pozzo perdente dovrà essere isolata dal soprastante terreno di copertura mediante uno strato di materiale impermeabile (carta catramata o da imballo e simili).

Il sistema di sub-irrigazione dei liquami di fognatura domestica non è consentito:

- a) nei terreni aventi un profilo altimetrico con pendenza superiore al 12%;
- b) nei terreni sistemati a gradoni aventi una dimensione trasversale retta inferiore ai ml. 4,00;
- c) a distanze inferiori a ml. 30 dalla zona di captazione di acqua per uso domestico (pozzi artesiani e fontanili);
- d) a distanza inferiore a ml. 2,00 da falde freatiche (la distanza viene considerata in senso verticale, tra il fondo della trincea drenante e l'alveo della falda);
- e) a distanza inferiore a ml. 3,00 da muri perimetrali di case di abitazione o da cisterne per raccolta di acqua piovana. Per i manufatti destinati ad usi non abitativi, la distanza di cui sopra può essere ridotta a ml. 2,00;
- f) a distanza inferiore a ml. 6 dai confini delle singole proprietà;
- g) per l'inserimento a dimora di giovani alberi è prescritta una distanza minima dalla trincea drenante di ml. 3,00.

TITOLO VI — SANZIONI

Art. 111 — Sanzioni penali

Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni previste dall'art. 15 della legge 28.1.77 n. 10 sono applicabili ai sensi dell'art. 17 della legge 1977/n. 10:

- a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legge 28/1/77, n. 10, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabile, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione.
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 112 — Sanzioni amministrative

Ai sensi dell'art. 15 della legge 28.1.77, n. 10 qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria sulla base del valore venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, così come valutato

dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della concessione.

I proventi delle sanzioni previste dal presente articolo sono riscosse dal Comune nei termini e con le modalità di cui alle norme del R.D. 14 Aprile, 1910, n. 639.

Art. 113 — Sanzioni fiscali

Le opere costruite senza concessione o in contrasto con essa ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, fatte salve le sanzioni prescritte dalla legge per tali violazioni non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti nei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

TITOLO VII — ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE

Art. 114 — Entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento, la cui deliberazione di adozione dovrà essere controllata senza rilievi ai sensi della legge regionale 6.7.1972 n. 18 ed approvata dalla G.R.T. ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 3 Luglio 1972 n. 17, entrerà in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio ai sensi del T.U. della Legge Comunale e Provinciale del 1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 115 — Disposizioni transitorie

Alle concessioni edilizie ed alle autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applica la normativa in precedenza esistente.