

0565 225 000 Am. Gr. 15

Albani

COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

Settore Gestione Territorio e
Ambiente

8



REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale del 16 maggio 2001 n.54,
divenuta esecutiva il 19 giugno 2001.

art. 19.06.2001
pg. 60
AL 18.01.2004

INDICE :

pag. n.

2

TITOLO I NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI

CAPO I DISCIPLINA DEGLI ATTI E DEI PROCEDIMENTI

ART . 1 -	Finalità del Regolamento Edilizio	pag.	n.	10
ART . 2 -	Tipologia degli atti	"	"	10
ART . 3 -	Presentazione delle istanze	"	"	10
ART . 4 -	Esame delle istanze	"	"	11
ART . 5 -	Concessione edilizia: casistica	"	"	11
ART . 6 -	Concessione edilizia: procedure per il rilascio	"	"	12
ART . 7 -	Concessione edilizia: contributi ed adempimenti	"	"	12
ART . 8 -	Concessione edilizia: caratteristiche	"	"	13
ART . 9 -	Concessione edilizia: pubblicità e visione	"	"	14
ART . 10 -	Concessione edilizia: inizio ed ultimazione dei lavori	"	"	14
ART . 11 -	Concessione edilizia: presupposti di inizio dei lavori	"	"	14
ART . 12 -	Concessione edilizia: decadenza e proroga	"	"	15
ART . 13 -	Attestazione di conformità tramite denuncia di inizio attività (D.I.A.): casistica	"	"	16
ART . 14 -	Denuncia di inizio attività: procedure	"	"	17
ART . 15 -	Denuncia di inizio attività: inizio ed ultimazione dei lavori	"	"	18
ART . 16 -	Autorizzazione edilizia: casistica	"	"	18
ART . 17 -	Autorizzazione edilizia: procedura per il rilascio, termini di inizio e fine lavori	"	"	20
ART . 18 -	Varianti in corso d' opera	"	"	20
ART . 19 -	Opere da eseguirsi con procedura d' urgenza	"	"	20
ART . 20 -	Accertamento di conformità per opere eseguite abusivamente	"	"	20

ART . 21 -	Procedure per il rilascio delle autorizzazioni o la concessioni in sanatoria	"	"	21
ART . 22 -	Adempimenti inerenti l' autorizzazione e concessione in sanatoria	"	"	21
ART . 23 -	Aree sottoposte a vincolo paesaggistico	"	"	21
ART . 24 -	Autorizzazione in aree sottoposte a vincolo paesaggistico: procedure per progetti edilizi	"	"	22
ART . 25 -	Autorizzazione in aree sottoposte a vincolo paesaggistico: procedure per piani urbanistici attuativi	"	"	22
ART . 26 -	Accertamento per interventi eseguiti senza autorizzazione ex Decreto Legislativo 490/99	"	"	22
ART . 27 -	Autorizzazione per scarichi di reflui che non recapitano in pubblica fognatura	"	"	23
ART . 28 -	Procedura per il rilascio dell' autorizzazione allo scarico di competenza comunale	"	"	23
ART . 29 -	Manufatti a carattere precario	"	"	24
ART . 30 -	Pertinenze	"	"	25
ART . 31 -	Arredi per il godimento e l'uso degli spazi aperti delle corti pertinenziali	"	"	26
CAPO II:	COMMISSIONI E ORGANI COLLEGIALI			
ART . 32 -	Commissione urbanistica ed edilizia	"	"	27
ART . 33 -	Commissione urbanistica ed edilizia: Nomina	"	"	28
ART . 34 -	Commissione urbanistica ed edilizia: Attribuzioni e compiti	"	"	28
ART . 35 -	Commissione urbanistica ed edilizia: Convocazione	"	"	29
ART . 36 -	Commissione urbanistica ed edilizia: Funzionamento	"	"	29
ART . 37 -	Commissione urbanistica ed edilizia integrata: composizione	"	"	30
ART . 38 -	Commissione urbanistica ed edilizia integrata: nomina	"	"	30

ART . 39 -	Commissione urbanistica ed edilizia integrata: attribuzioni e compiti	"	"	30
ART . 40 -	Commissione urbanistica ed edilizia integrata: convocazione	"	"	31
ART . 41 -	Commissione urbanistica ed edilizia integrata: funzionamento	"	"	31
ART . 42 -	Conferenza dei servizi interna per l' esame delle istanze edilizie	"	"	32
TITOLO II DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE				
CAPO I: OPERAZIONI PRELIMINARI				
ART . 43 -	Comunicazione inizio lavori ed adempimenti relativi	"	"	33
ART . 44 -	Punti fissi di linea e di livello	"	"	34
CAPO II: ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI				
ART . 45 -	Soggetti responsabili	"	"	34
ART . 46 -	Prescrizioni per i cantieri edilizi	"	"	35
ART . 47 -	Documenti da conservare presso il cantiere	"	"	35
ART . 48 -	Cautele varie	"	"	36
ART . 49 -	Tutela dei reperti storici ed artistici	"	"	36
ART . 50 -	Recinzioni provvisorie	"	"	36
ART . 51 -	Strutture provvisorie	"	"	37
ART . 52 -	Demolizioni e scavi	"	"	37
ART . 53 -	Divieto di ingombrare spazi pubblici	"	"	38
ART . 54 -	Obbligo di ripristino	"	"	38
ART . 55 -	Occupazione e manomissione del suolo pubblico	"	"	38
ART . 56 -	Altri adempimenti	"	"	39
CAPO III: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - ULTIMAZIONE				
ART . 57 -	Vigilanza	"	"	39

ART . 58 -	Provvedimenti	"	"	39
ART . 59 -	Ultimazione degli edifici. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità.	"	"	40
TITOLO III: OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO				
CAPO I:	DECORO GENERALE - ESTETICA EDILIZIA - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE			
ART . 60 -	Decoro generale	"	"	41
ART . 61 -	Estetica degli edifici	"	"	41
ART . 62 -	Obblighi di manutenzione	"	"	41
ART . 63 -	Volumi tecnici	"	"	42
ART . 64 -	Finestre dei sotterranei	"	"	42
ART . 65 -	Portici	"	"	42
ART . 66 -	Edifici dichiarati insalubri, antigienici o pericolosi o pericolanti	"	"	43
CAPO II:	PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO			
ART . 67 -	Apposizione indicatori ed altri apparecchi	"	"	43
ART . 68 -	Numero civico dei fabbricati	"	"	43
ART . 69 -	Lapidi commemorative, stemmi	"	"	43
ART . 70 -	Rampe per autoveicoli, uscite dalle autorimesse e passi carrabili	"	"	44
ART . 71 -	Aggetti e sporgenze	"	"	44
ART . 72 -	Balconi e pensiline	"	"	44
ART . 73 -	Chiusura di aree fabbricabili	"	"	45
ART . 74 -	Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico	"	"	45
ART . 75 -	Manomissione del suolo pubblico	"	"	45
ART . 76 -	Chioschi ed edicole	"	"	45
ART . 77 -	Tutela delle bellezze naturali	"	"	45

ART . 78 -	Opere da attuarsi in zone di interesse artistico monumentale d ambientale	"	"	45
CAPO III:	INSEGNE E PUBBLICITA'			
ART . 79 -	Insegne, tabelle,targhe,bacheche, mostre e vetrine	"	"	46
ART . 80 -	Cartelli e iscrizioni pubblicitarie	"	"	46
ART . 81 -	Tende aggettanti	"	"	47
ART . 82 -	Sanzioni per esposizioni abusive	"	"	47
TITOLO IV:	CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO - SANITARIE			
CAPO I:	REQUISITI DEI LOCALI			
ART . 83 -	Classificazione dei locali	"	"	48
ART . 84 -	Caratteristiche dei locali di abitazione – Categoria A .	"	"	48
ART . 85 -	Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S1.	"	"	50
ART . 86 -	Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S2. Scale, androni, pianerottoli intermedi	"	"	50
ART . 87 -	Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S2. Magazzini, autorimesse, ecc.	"	"	51
ART . 88 -	Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S3: (Disimpegni, ripostigli, corridoi, locali di sgombrò ecc.	"	"	52
ART . 89 -	Depositi, magazzini e autorimesse	"	"	52
ART . 90 -	Pubblici esercizi, uffici, negozi ed attività similari	"	"	52
ART . 91 -	Finiture interne	"	"	53
ART . 92 -	Soffitti inclinati	"	"	53
ART . 93 -	Piani interrati o seminterrati	"	"	53
ART . 94 -	Piani terra di edifici di nuova costruzione	"	"	54
ART . 95 -	Sottotetti	"	"	54
ART . 96 -	Chiostrine e cavedi	"	"	54

ART . 97 -	Spazi interni agli edifici	"	"	55
ART . 98 -	Abitazioni rurali	"	"	55
ART . 99 -	Migliorie igienico - funzionali ai fabbricati esistenti	"	"	55
CAPO II:	INDICI EDILIZI ED URBANISTICI			
ART . 100 -	Indici edilizi ed urbanistici	"	"	55
ART . 101 -	Distanze tra i fabbricati e dai confini	"	"	58
CAPO III:	NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE			
ART . 102 -	Edifici a destinazione particolare	"	"	60
ART . 103 -	Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole	"	"	60
ART . 104 -	Edifici pubblici	"	"	61
ART . 105 -	Edilizia scolastica	"	"	61
TITOLO V:	NORME IGIENICO COSTRUTTIVE			
CAPO I:	FONDAZIONI E MURATURE			
ART . 106 -	Caratteristiche delle fondazioni	"	"	62
ART . 107 -	Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni	"	"	62
ART . 108 -	Bonifica delle aree fabbricabili	"	"	62
ART . 109 -	Obbligo di evitare ristagni d'acqua	"	"	62
ART . 110 -	Murature esterne e tamponamenti	"	"	63
ART . 111 -	Isolamento fonico	"	"	63
ART . 112 -	Impianti termici e di distribuzione del gas	"	"	63
ART . 113 -	Impianti speciali	"	"	64
ART . 114 -	Impianti elettrici e T . V .	"	"	64
CAPO II:	PROVVISTA DI ACQUA POTABILE			
ART . 115 -	Approvvigionamento	"	"	64

ART . 116 -	Dispersori	"	"	65
ART . 117 -	Apparecchi di sollevamento	"	"	65
ART . 118 -	Modalità costruttive	"	"	65
ART . 119 -	Erogazione acqua potabile negli edifici	"	"	65
CAPO III	SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E DELLE ACQUE METEORICHE			
ART . 120-	Smaltimento delle acque bianche	"	"	66
ART . 121 -	Smaltimento delle acque nere	"	"	67
ART . 122 -	Centrali di sollevamento	"	"	67
ART . 123 -	Recapiti diversi dalla pubblica fognatura di reflui civili e misti fino a 2000 abitanti equivalenti	"	"	68
ART . 124 -	Trattamento primario	"	"	69
ART . 125 -	Trattamento secondario	"	"	71
ART . 126 -	Particolari sistemi di smaltimento	"	"	76
TITOLO VI	SANZIONI			
ART . 127 -	Sanzioni penali	"	"	77
ART . 128 -	Sanzioni amministrative	"	"	77
ART . 129 -	Sanzioni fiscali	"	"	77
TITOLO VII	ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE			
ART . 130 -	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.	"	"	78
ART . 131 -	Disposizioni transitorie	"	"	78

ALLEGATI:		pag.	n.	79
n. 1:	Documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande	pag.	n.	80
n. 2:	Classificazione degli interventi sul patrimonio sul patrimonio edilizio esistente	"	"	105
n. 3:	Manuale di indirizzo e guida - Tecniche e materiali negli interventi di conservazione -	"	"	115
n. 4:	Disposizioni per l' applicazione delle normative sui parcheggi privati da realizzare nelle nuove costruzioni o a servizio di quelle esistenti	"	"	120
n. 5:	Esemplificazioni grafiche del calcolo delle altezze e del volume (articolo 100 del presente regolamento)	"	"	127

TITOLO I - DISCIPLINA DEGLI ATTI E DEI PROCEDIMENTI

CAPO I - CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI, DICHIARAZIONI DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 1 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento è atto normativo finalizzato a perseguire obiettivi di pubblico interesse in rapporto all' ordinato sviluppo edilizio, all' igiene, all' estetica ed alla tutela dei valori architettonici e ambientali.

ART. 2 - TIPOLOGIA DEGLI ATTI

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a secondo della loro natura, entità e localizzazione, sono soggette a:

- concessione edilizia;
- autorizzazione edilizia;
- denuncia di inizio attività.

Ai sensi dell' articolo 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 i provvedimenti di cui al presente regolamento sono rilasciati con atto Dirigenziale.

ART. 3 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze dovranno essere presentate sugli appositi moduli predisposti dal Comune e dovranno essere corredate da:

- atto comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta;
- codice fiscale o partita I.V.A.;
- dati anagrafici se il richiedente è persona fisica o dati inerenti la sede sociale e legale in caso di società;
- indicazione del recapito del richiedente se diverso da quello indicato al punto precedente.

L'esame della istanza è subordinato, ove necessario:

- all' approvazione del piano attuativo del P.R.G. e della sottoscrizione dei relativi atti convenzionali;
- all'approvazione del piano di miglioramento agricolo aziendale;
- all' attestazione dell'esito favorevole inerente la procedura di valutazione di impatto ambientale.

Se non sussistono le predette condizioni non si provvederà ad istruire la pratica ed il responsabile del procedimento ne darà comunicazione scritta al richiedente. Per il riesame dell' istanza dovrà essere presentata successiva richiesta.

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

Le domande devono essere firmate da ogni proprietario, o avente titolo, e dal progettista. Nell'ipotesi che vi siano più progettisti ognuno dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.

Sono dovuti i diritti amministrativi con le modalità e gli importi previsti negli specifici atti regolamentari.

La domanda dovrà essere corredata dalla documentazione di cui all' allegato n. 1 "Documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande".

ART . 4 - ESAME DELLE ISTANZE

Gli uffici preposti all' esame delle istanze comunicheranno al richiedente, o suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento verifica la completezza formale delle istanze e nel caso che le stesse risultino incomplete provvede, con notifica a mezzo postale entro 15 giorni dalla presentazione, a richiedere la documentazione mancante o le eventuali integrazioni necessarie ai fini istruttori. Se l'interessato non ottempera a quanto sopra entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta.

L' esame delle domande, risultate formalmente complete, si svolge secondo l' ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d' opera e quelle relative alle opere del Comune e degli altri Enti Pubblici nonché delle aziende, società o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Sono altresì ammesse deroghe in caso di progetti che beneficino di contributi pubblici per i quali sono imposti termini prescrittivi per il rilascio degli atti abilitativi all' esecuzione dei lavori.

ART . 5 - CONCESSIONE EDILIZIA: CASISTICA

Sono considerate trasformazioni urbanistiche soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all' aperto che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

g) le addizioni volumetriche di edifici esistenti previste dalle categorie d2.1 e d2.2. della ristrutturazione edilizia, così come definite dal PRG, con l'esclusione degli interventi di cui all' articolo 4, comma 2, lettera d, punto 3 della L.R.T. 52/99.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato e l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 Febbraio 1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART . 6 - CONCESSIONE EDILIZIA: PROCEDURE PER IL RILASCIO

Nei termini previsti dalla legislazione in vigore, il responsabile del procedimento acquisisce, ove necessari:

- i pareri di uffici interni al Comune;
- l' autorizzazione a fini paesistici e ambientali di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999;
- il parere dell'A.S.L. - Azienda Sanitaria Locale - per:
 - a) progetti di insediamenti produttivi;
 - b) progetti di scarichi civili che non recapitano in pubblica fognatura;
 - c) ogni altro progetto che il Responsabile del procedimento ritenga di sottoporre all'esame dell'A.S.L.
- il parere delle aziende, dei consorzi o delle società che gestiscono servizi pubblici locali;
- il parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia.

Il Responsabile del procedimento assegna il termine di 30 giorni per l'espressione dei pareri di cui sopra, decorso il quale si prescinde da essi. Per l' acquisizione degli stessi può indire una Conferenza dei Servizi secondo le procedure in vigore.

Il Responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- trasmette al Dirigente la proposta del provvedimento da emanare.

ART . 7 - CONCESSIONE EDILIZIA: CONTRIBUTI ED ADEMPIMENTI

Qualora il rilascio della concessione edilizia comporti la corresponsione degli oneri concessori, il Dirigente, nei termini previsti dal procedimento, comunica

all'interessato che nulla-osta al rilascio della concessione e l'importo degli eventuali oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

I contributi di concessione dovranno essere versati, inderogabilmente, nei trenta giorni successivi dalla data di notifica o della comunicazione postale A.R. Se entro tale termine il richiedente non provvede ad effettuare i versamenti prescritti, la concessione edilizia non sarà rilasciata e per ottenere il rilascio dovrà essere presentata istanza di riesame della pratica edilizia. L'istanza sarà riesaminata alla luce delle eventuali modifiche delle norme urbanistiche ed edilizie o delle variazioni intervenute in materia di oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione.

Il pagamento degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dovrà avvenire con le scadenze, le modalità e le procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei contributi di concessione dovrà essere presentata copia della relativa ricevuta ed originale delle garanzie fidejussorie prestate per gli importi ancora da corrispondere.

ART . 8 - CONCESSIONE EDILIZIA: CARATTERISTICHE

La concessione edilizia deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
- 3) l'entità dei contributi da corrispondere ai sensi degli articoli 19 e 20 della L.R.T. 52/99;
- 4) l'esatta ubicazione e/o l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 5) gli estremi degli eventuali atti amministrativi che hanno abilitato il titolare a richiedere la concessione;
- 6) gli estremi dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni acquisiti dal responsabile del procedimento;
- 7) l'elenco dei pareri, nulla osta o autorizzazioni che il concessionario deve acquisire prima dell'inizio dei lavori;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati e ultimati i lavori;
- 9) le eventuali condizioni e/o prescrizioni cui è subordinata la realizzazione delle opere.

ART . 9 - CONCESSIONE EDILIZIA: PUBBLICITA' E VISIONE

Dell' avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all' Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. Chiunque può prendere visione, presso i competenti uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della medesima.

ART . 10 - CONCESSIONE EDILIZIA: INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio della concessione e terminare entro tre anni da tale data.

Se i lavori non sono terminati nei tempi indicati nella concessione l'interessato dovrà inoltrare una nuova istanza. Il Dirigente 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.

I lavori potranno iniziare solo dopo l'acquisizione, da parte del concessionario, dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni previste dalle norme in vigore come esplicitato nella concessione edilizia. Tali atti dovranno essere trasmessi, in copia, al Comune al momento della comunicazione di inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori senza l'acquisizione dei pareri, dei nulla-osta e delle autorizzazioni prescritte, comporta violazione delle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia. In tal caso il Comune ordina la sospensione dei lavori e procede all'applicazione delle sanzioni vigenti in materia di violazione delle norme urbanistico-edilizie. Il Comune provvederà inoltre a comunicare alle varie amministrazioni preposte al rilascio dei suddetti atti, le violazioni accertate, per i provvedimenti di relativa competenza.

I lavori dovranno altresì essere immediatamente sospesi qualora venga comunicato al concessionario l'intervenuto annullamento, da parte del Ministero per i beni e le attività culturali, dell'autorizzazione ex Decreto Legislativo n. 490/1999 per interventi in aree sottoposte a vincolo paesistico. In tal caso il Comune, qualora non intervengano successive modifiche alle determinazioni del Ministero per i beni e le attività culturali, annullerà la concessione rilasciata e darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge previste per opere edilizie abusive.

ART . 11 - CONCESSIONE EDILIZIA: PRESUPPOSTI DI INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato al Comune.

Affinché si verifichi l'inizio dei lavori è necessario che il concessionario effettui almeno le seguenti operazioni:

- 1) allestimento del cantiere, completo degli eventuali allacciamenti elettrici,

delle recinzioni e dell'installazione dei mezzi d'opera;

2) inizio delle opere di fondazione degli edifici, ove previste.

ART . 12 - CONCESSIONE EDILIZIA: DECADENZA E PROROGA

Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione questa decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesta una nuova concessione.

Alla nuova richiesta di concessione si applicheranno le norme vigenti, in materia urbanistico - edilizia, al momento del suo rilascio.

Il termine di ultimazione dei lavori indicato nella concessione edilizia può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. Sono tali i seguenti fatti :

- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
- b) il provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
- e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta della concessione.

Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, entro i termini di validità della concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento della proroga medesima.

La concessione edilizia è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui sopra, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito la concessione edilizia decade e le relative opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata chiesta e rilasciata nuova concessione edilizia. La nuova istanza di concessione sarà esaminata in conformità alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento del rilascio.

ART . 13 - ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' TRAMITE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.): CASISTICA

Sono sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali:

- a) gli interventi soggetti a concessione edilizia qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 Gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale;
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzioni con fondazioni continue, i muri di cinta e le recinzioni ammesse nelle zone agricole dal P.R.G. vigente;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi parcheggi all'aperto o interrati;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 o dallo strumento urbanistico;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- h) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che non comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- i) gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamenti dell'esteriore aspetto degli immobili, così come specificati nell'allegato n. 2 "Classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente";
- l) gli interventi di manutenzione straordinaria, così come specificati nell'allegato n. 2 "Classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente";
- m) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come specificati nell'allegato n. 2 "Classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente";

n) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come specificato nell'allegato n. 2 "Classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente";

o) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

p) i pozzi per l'emungimento delle acque;

Potranno essere altresì assentiti, tramite denuncia di inizio attività:

- gli interventi di arredo per il godimento e l'uso degli spazi aperti delle corti pertinenziali di cui all'articolo 31 del presente regolamento;
- le insegne pubblicitarie e ogni altro intervento riguardante l'aspetto esteriore delle facciate degli edifici esistenti, purché conformi alle disposizioni di cui all'allegato n. 3 "*Manuale di indirizzo e guida - Tecniche e materiali negli interventi di conservazione*". In caso di interventi non riconducibili alle casistiche disciplinate dal suddetto manuale, gli stessi potranno essere assentiti solo tramite autorizzazione, purché risultino comunque in armonia con l'ordine architettonico ed estetico del fabbricato e del tessuto urbano.

ART. 14 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': PROCEDURE

Il proprietario, o chi abbia titolo, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività accompagnata da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

La dichiarazione di inizio attività dovrà inoltre essere integrata, ove necessario, dal progetto delle opere da realizzare con la documentazione indicata nell'allegato n. 1 "Documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande".

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 494/1996, nella denuncia di inizio attività è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'ASL della notifica preliminare di cui all'articolo 11 del decreto sopra citato attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza ai sensi degli articoli 12 e 13 del Decreto Legislativo 494/96. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

La denuncia di inizio attività comporta, se dovuti, la corresponsione dei contributi di concessione stabiliti negli atti deliberativi del Comune.

Ai fini della dichiarazione asseverata il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Qualora entro quindici giorni dalla presentazione della dichiarazione di inizio attività sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Dirigente notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Nell'ipotesi in cui venga richiesta documentazione integrativa, il termine di cui sopra decorre nuovamente per intero a partire dalla data di trasmissione della documentazione.

Rimane salva la facoltà del Comune di eseguire accertamenti, in ogni momento, sulla conformità delle dichiarazioni presentate.

L'esecuzione di opere subordinate a denuncia di inizio attività, ove non disposto diversamente dal presente regolamento, è sottoposta alla disciplina definita dalle norme regolamentari per le corrispondenti opere eseguite con concessione o autorizzazione edilizia.

ART . 15 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori eseguiti tramite denuncia di inizio dell'attività devono iniziare non prima di venti giorni ed essere completati non oltre tre anni dal deposito della denuncia.

Dell'avvenuta esecuzione dei lavori deve essere data comunicazione al Comune.

ART . 16 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: CASISTICA

Le opere soggette a dichiarazione di inizio di attività sono subordinate alla autorizzazione rilasciata dal Comune ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999, n. 490 – Titolo 1° (Beni culturali);
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 151 del Decreto Legislativo 29.10.1999, n. 490;
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 Dicembre 1991, n. 394 (legge quadro sulle aree protette), con esclusione degli interventi che non comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 149 del Decreto Legislativo 29.10.1999, n. 490, con esclusione degli interventi che non comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;

e) gli immobili interessati siano ricompresi in aree sottoposte a misure di salvaguardia di cui alla legge 18 Maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo) nonché nelle aree a rischio idraulico perimetrate nelle carte della pericolosità allegate al P.R.G., fatti salvi i seguenti interventi, per i quali è ammessa la dichiarazione di inizio attività, in quanto non hanno rilevanza ai fini della valutazione del rischio idraulico:

- recinzioni con fondazioni continue purché non emergenti dal piano di campagna;
- muri di cinta e recinzioni, anche con cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna, solo se di pertinenza di fabbricati in zona agricola;
- mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie purché la nuova destinazione non sia di tipo residenziale al piano terreno;
- demolizione di edifici o manufatti non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- manutenzione ordinaria recante mutamento all'esteriore aspetto degli immobili;
- manutenzione straordinaria;
- opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con modifiche delle destinazioni d'uso preesistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove destinazioni d'uso di tipo residenziale o aumento del numero delle unità immobiliari residenziali ai piani terra degli edifici;
- demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, così come definita dalla L.R.T. 52/99, purché detti edifici non abbiano destinazioni d'uso di tipo residenziale al piano terra;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

f) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;

g) gli immobili interessati siano classificati dal P.R.G. come edifici di carattere storico - artistico o di particolare pregio ambientale;

h) vasche ad uso irriguo;

i) impianti ricetrasmittenti per radiofonia mobile;

j) edilizia funeraria;

k) manufatti a carattere precario;

l) Impianti per lo smaltimento liquami non recapitanti in pubblica fognatura.

ART . 17 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: PROCEDURA PER IL RILASCIO, TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI

Alle autorizzazioni si applicano le stesse disposizioni relative alle concessioni edilizie in ordine a caratteristiche e pubblicità dell'atto, procedure, adempimenti, inizio e fine dei lavori, decadenza e proroga.

ART . 18 - VARIANTI IN CORSO D' OPERA

Alle richieste di varianti in corso d' opera, si applicano le stesse disposizioni previste per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie nonché per il deposito delle denunce di inizio dell' attività.

Qualora tali varianti in corso d' opera siano conformi agli strumenti ed ai regolamenti edilizi ed urbanistici vigenti e non risultino in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d' uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 490/99, i relativi progetti devono essere depositati, in triplice copia, contestualmente alla certificazione di conformità al progetto stesso di cui all'articolo 59 del presente Regolamento.

Le suddette varianti non devono tuttavia interessare gli interventi di restauro, così come definiti dall' articolo 31 della legge 457/78.

ART . 19 - OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA D' URGENZA

Potranno essere iniziate in assenza di concessione, autorizzazione o D.I.A.:

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Comune per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore, deve essere data comunicazione al Comune mediante lettera raccomandata dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza.

In relazione alle caratteristiche delle opere iniziate con procedura d'urgenza, l'interessato dovrà provvedere, nei successivi 15 giorni, ad inoltrare al Comune la relativa istanza di concessione, autorizzazione o dichiarazione di inizio attività con la prescritta documentazione.

ART . 20 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE ESEGUITE ABUSIVAMENTE

Le opere edilizie eseguite:

- in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali;

- in parziale difformità dalla concessione;
- in assenza di attestazione di conformità;

possono ottenere la concessione o autorizzazione in sanatoria quando l'opera è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

ART . 21 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI IN SANATORIA

Per il rilascio di autorizzazione o concessione in sanatoria si applicano le disposizioni previste per il rilascio degli stessi atti in via ordinaria.

ART . 22 - ADEMPIMENTI INERENTI L' AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE IN SANATORIA

Il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria comporta il pagamento dei contributi in misura doppia, ovvero nei soli casi di gratuità, di una somma da lire due milioni a lire dieci milioni. Per i casi di parziale difformità il contributo di cui al comma precedente è calcolato con riferimento alla parte di opera difforme ovvero, nei soli casi di gratuità, nella misura da lire un milione a lire quattro milioni.

Il Comune provvederà a comunicare al richiedente, mediante notifica e/o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., l'importo dell'oblazione determinata ai sensi di legge, indicando di provvedere al pagamento di quanto richiesto entro 30 giorni dalla data di notifica e/o di ricevimento della comunicazione postale.

Qualora il pagamento avvenga entro tale termine si provvederà al rilascio dell'autorizzazione e/o concessione in sanatoria dandone comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R.

Nel caso di mancato pagamento entro i termini stabiliti nel presente articolo verranno applicate le sanzioni previste al titolo V° della L.R.T. 52/99.

Nel caso di rilascio di concessione o autorizzazione in sanatoria il pagamento dell'oblazione, determinata ai sensi del titolo V° della L.R.T. 52/99, potrà avvenire in forma rateizzata secondo le modalità e le procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

ART . 23 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Gli interventi da eseguire su immobili sottoposti alla disciplina di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 (Titolo II° Beni paesistici e ambientali) sono subordinati al rilascio d'apposita autorizzazione.

ART . 24 - AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO: PROCEDURE PER PROGETTI EDILIZI

L'interessato deve inoltrare istanza al Comune nel rispetto di quanto indicato all'articolo 3 del presente regolamento e corredare la stessa della documentazione di cui all' Allegato n. 1 "Documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande".

L'istanza è esaminata dal Responsabile del procedimento con le modalità espresse all' articolo 4 del presente regolamento.

Il Responsabile del procedimento acquisisce il parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata e trasmette al Dirigente la proposta dell'atto da sottoscrivere.

L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine di 60 giorni dalla richiesta.

Il Dirigente dà immediata comunicazione dell'autorizzazione rilasciata alla competente Soprintendenza trasmettendo la relativa documentazione per l'esercizio del potere di annullamento. La Soprintendenza può annullare l'autorizzazione entro i 60 giorni successivi alla ricezione della comunicazione.

Nell'ipotesi di annullamento dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza, i lavori, se iniziati, dovranno essere immediatamente sospesi su comunicazione all'interessato da parte del Dirigente.

ART . 25 - AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO: PROCEDURE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

I piani attuativi che intervengono in aree in tutto od in parte sottoposte al vincolo paesaggistico, devono essere corredati dalla documentazione di cui all'articolo 3 della L.R.T. n. 52/79.

Le procedure di rilascio dell' autorizzazione sono quelle descritte al precedente articolo 24.

L'autorizzazione dovrà essere acquisita prima dell'adozione dei piani attuativi.

Qualora i piani attuativi contengano anche precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali o costruttive, tali da consentire la valutazione degli effetti paesaggistici degli interventi nella loro fase esecutiva, la relativa autorizzazione ex articolo 151 Decreto Legislativo 490/99 sostituisce quella richiesta per le singole istanze edilizie purchè conformi al piano attuativo approvato.

ART . 26 - ACCERTAMENTO PER INTERVENTI ESEGUITI SENZA AUTORIZZAZIONE EX DECRETO LEGISLATIVO N. 490/99

Per opere eseguite in aree sottoposte a vincolo paesaggistico in assenza di autorizzazione il responsabile del procedimento:

- esamina gli atti in suo possesso e richiede entro 15 giorni eventuale documentazione integrativa all'esecutore o al proprietario delle opere;
- cura l'istruttoria;
- richiede parere alla Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata.

Il parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata è obbligatorio e vincolante ed è recepito dal Dirigente con apposito atto.

In relazione alle opere eseguite, la Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata dovrà pronunciarsi sulla applicazione della sanzione ripristinatoria o pecuniaria.

Nel caso di applicazione della sanzione ripristinatoria si procederà alla emanazione delle relative ordinanze ai sensi di legge.

Nel caso di applicazione della sanzione pecuniaria si procederà all'emanazione della sanzione stessa (maggior somma tra danno e profitto) secondo le procedure e criteri vigenti in materia.

ART . 27 - AUTORIZZAZIONE PER SCARICHI DI REFLUI CHE NON RECAPITANO IN PUBBLICA FOGNATURA

Gli scarichi di reflui civili e misti fino a 2000 abitanti-equivalenti che non recapitano in pubblica fognatura sono subordinati ad apposita autorizzazione comunale ed a verifica della ASL.

Per gli altri scarichi che non recapitano in pubblica fognatura si dovrà acquisire l'autorizzazione della Provincia o degli enti delegati per legge.

L' autorizzazione allo scarico deve essere acquisita dal titolare dello scarico prima del deposito della attestazione di agibilità o di abitabilità.

ART . 28 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI COMPETENZA COMUNALE

L' autorizzazione allo scarico per i reflui civili e misti fino a 2.000 abitanti-equivalenti è rilasciata dal Comune previa richiesta del titolare con allegata la certificazione di un professionista abilitato che attesti la conformità dell' impianto di smaltimento al progetto autorizzato.

Ove prescritto negli atti di autorizzazione dei lavori, il richiedente dovrà altresì allegare l' attestazione della ASL sulla regolare esecuzione dell' impianto, accertata in corso d' opera.

Il responsabile del procedimento, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento, verifica la completezza dell' istanza e, qualora risulti incompleta, provvede a richiedere le necessarie integrazioni. Qualora il richiedente non provveda entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta;

L'autorizzazione allo scarico dovrà essere rilasciata entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta o dalla data di presentazione di eventuali documenti integrativi.

L'autorizzazione allo scarico è valida per quattro anni a partire dalla data di rilascio ed il suo rinnovo dovrà essere richiesto entro un anno dalla sua scadenza; in tal caso lo scarico potrà essere tenuto in esercizio, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione originaria, fino al rilascio della nuova autorizzazione. Nell'ipotesi di impianti in cui non sia avvenuta nessuna variazione delle condizioni originarie, la richiesta di rinnovo sarà corredata solamente da apposita dichiarazione del titolare che attesti tale sussistenza.

ART. 29 - MANUFATTI A CARATTERE PRECARIO

I manufatti a carattere precario sono quelli che non determinano trasformazione durevole e permanente del suolo.

I manufatti di qualsiasi tipo che siano destinati a permanere in modo duraturo sullo stesso luogo, indipendentemente dal loro ancoraggio al suolo, perdono la caratterizzazione di precarietà, in quanto privi dei requisiti di temporaneità e occasionalità, e sono considerati a tutti gli effetti costruzioni.

La loro installazione è assentita con le modalità e le procedure previste dal presente regolamento.

Trattandosi di manufatti che non comportano trasformazioni permanenti dei luoghi, non è necessaria l'autorizzazione ai fini paesaggistici ai sensi dell'articolo 151 del Decreto Legislativo n. 490/99.

In materia di edilizia ed urbanistica sono ammessi precari per le esclusive esigenze di cantiere connesse ad opere od interventi per i quali è stata rilasciata specifica concessione o autorizzazione, quali depositi per il ricovero dei materiali e dei macchinari, servizi vari per i lavoratori.

Per la loro esecuzione, se effettuata nell'ambito delle aree di cantiere e per opere che non comportano permanenza di lavoratori o scarichi soggetti a controllo igienico - sanitario, non è richiesta nessuna autorizzazione. Sono invece soggetti ad autorizzazione i precari realizzati in aree esterne a quelle di cantiere (in caso di opere che interessano vasti ambiti territoriali quali strade e condotte) e quelli che richiedono verifiche di conformità con normative di carattere igienico - sanitario.

La permanenza dei manufatti precari sopra descritti è consentita fino al completamento dei cantieri per i quali sono stati realizzati e dovranno pertanto essere completamente rimossi all'ultimazione dei lavori e comunque entro i termini di validità dell'atto che autorizza l'opera principale. Qualora l'interessato non vi provveda, saranno considerati abusi edilizi.

Per particolari ragioni connesse all'entità dei precari da realizzare od alle caratteristiche delle aree interessate dalle costruzioni, il comune può richiedere idonee garanzie, anche finanziarie, per l'integrale ripristino dei luoghi.

L'installazione di precari è altresì ammessa:

- in concomitanza con manifestazioni e spettacoli autorizzati dalla pubblica amministrazione;
- in relazione a servizi pubblici o d'interesse pubblico a carattere stagionale compresi i servizi per la balneazione e la nautica esercitati anche su aree del demanio pubblico;
- per la copertura stagionale di piste da ballo.

I precari per lo svolgimento di manifestazioni e spettacoli autorizzati dalla pubblica amministrazione non necessitano di ulteriori autorizzazioni a fini edilizi; quelli connessi a servizi pubblici o d'interesse pubblico, comprese le coperture stagionali di piste da ballo, sono autorizzati temporaneamente ai sensi del presente regolamento, previa verifica dei diversi interessi pubblici coinvolti e degli impatti che questi determinano sui luoghi e sugli edifici.

L'autorizzazione temporanea, rilasciata ai sensi del presente regolamento, non potrà avere validità superiore a sei mesi nell'anno solare e dovrà riportare la data entro la quale i manufatti precari devono essere rimossi a totale carico e spese del richiedente.

Qualora i manufatti di cui al presente articolo perdano il requisito di temporaneità ed occasionalità, previsto negli atti autorizzativi, a qualsiasi titolo rilasciati, saranno considerati abusivi.

Nel caso di reinstallazione di precari già autorizzati, alla richiesta di nuova autorizzazione dovrà essere allegata solamente la dichiarazione del titolare nella quale si attesta che rimangono inalterate le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali.

In deroga a quanto disciplinato nel presente articolo, i manufatti precari installati per le esigenze del commercio e dei pubblici esercizi sono autorizzati nei limiti e con le modalità previste negli specifici regolamenti.

ART . 30 - PERTINENZE

Le pertinenze sono le cose destinate ad uso durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

Ai fini urbanistici ed edilizi, quando ammesse dallo strumento urbanistico e realizzate a servizio degli edifici, si considerano pertinenziali le opere di seguito elencate:

- autorimesse a servizio degli edifici, esistenti e di nuova costruzione, fino al limite massimo di un metro quadrato ogni 10 (dieci) metri cubi. Nel caso si autorimesse pertinenziali e collettive tale limite può essere superato esclusivamente per la realizzazione delle corsie di servizio e degli spazi di manovra, strettamente necessari. Le autorimesse ricavate in volumi interrati dovranno avere accesso carrabile non inferiore a ml 2 di larghezza;
- ripostigli e cantinole a servizio di edifici che ne sono sprovvisti, nel limite

- massimo del 5% del volume della costruzione esistente;
- locali per impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria all'esercizio ed alla manutenzione degli impianti stessi;
- sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento di volume o della superficie coperta, quali piscine e campi da tennis;
- pensiline e porticati realizzati in aderenza e ad esclusivo servizio degli edifici esistenti a condizione che non comportino aumento del volume e della superficie utile, fino al limite del 20 % della superficie coperta dell'edificio stesso;
- recinzioni.

Non sono considerate pertinenze le autorimesse, i ripostigli e le cantinole, per la parte che eccede le quantità volumetriche e di superficie definite nel presente articolo; in tal caso, sempreché previste dallo strumento urbanistico, si procederà al rilascio della concessione edilizia onerosa per le volumetrie eccedenti i limiti volumetrici del presente articolo.

Qualora le pertinenze di cui al presente articolo siano alienate separatamente dall'edificio a cui sono asservite, non potranno essere autorizzate opere analoghe a servizio dell'edificio che ne è rimasto sprovvisto.

ART . 31 - ARREDI PER IL GODIMENTO E L' USO DEGLI SPAZI APERTI DELLE CORTI PERTINENZIALI

Per la fruizione degli spazi aperti delle corti pertinenziali degli edifici, sono ammessi manufatti accessori leggeri, funzionali agli usi principali, non vincolati al suolo, quali gazebo, pergolati e arredi da giardino. Detti manufatti, se realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte, non costituiscono costruzioni ai fini edilizi, non sono conteggiabili in termini di superficie coperta e di volume e la loro realizzazione è ammessa con attestazione di conformità tramite denuncia di inizio attività.

Si forniscono di seguito alcune definizioni dei manufatti in oggetto.

gazebo

Si definisce gazebo un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 15,00. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

pergolato

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di edifici a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato), atta a

consentire il sostegno del verde rampicante.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 10 % della superficie libera e comunque non potrà essere superiore a mq. 30. La stessa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato. L' assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante, o la presenza di qualsiasi tipo di copertura, esclude la struttura dalla definizione data e non ne consente l' autorizzazione.

arredi da giardino

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l' utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Sono compresi in tale definizione:

- Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purchè di superficie complessiva (compresi gli accessori quali piani di appoggio, contenitori per legna etc...) non superiore a 2,00 mq. ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;
- Cucce per cani, in muratura o prefabbricati di vario genere;
- Piccole serre, nel numero massimo di una per ogni resede di pertinenza con superficie non inferiore a 100 mq. Dette serre dovranno essere realizzate con struttura metallica (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione. La superficie della serra non potrà superare i 4,00 mq. e la sua altezza massima non dovrà essere superiore a ml. 2,20. Potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino ed è vietato qualsiasi altro uso, anche parziale.
- Piccoli manufatti in legno destinati al gioco dei bambini.

L' installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.

Tali manufatti possono essere installati su terrazzi ed attici a condizione che rispettino le definizioni sopra riportate e comunque non ingombrino oltre il 30 % della superficie del balcone o dell'attico.

CAPO II - COMMISSIONI E ORGANI COLLEGIALI

ART . 32 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La Commissione Urbanistica ed Edilizia è l' organo consultivo di consulenza del Comune per gli interventi di trasformazione del territorio.

La Commissione è composta da:

- 1) Sindaco o Assessore delegato con funzioni di Presidente;
- 2) Dirigente responsabile del Settore Gestione del Territorio e ambiente;
- 3) Dirigente responsabile del Settore Lavori Pubblici;
- 4) Geologo del Comune;
- 5) Esperto in materia urbanistica, pianificazione e assetto del territorio;
- 6) Esperto in architettura.

Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio e Ambiente, o suo delegato, svolge le funzioni di Segretario della Commissione.

Il rimborso di partecipazione alla Commissione, gettoni di presenza e spese di viaggio, è regolamentato da appositi atti emessi dai competenti organi del Comune.

ART . 33 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: NOMINA

La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica per il periodo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco.

I componenti di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del precedente articolo sono membri di diritto.

Gli esperti di cui ai punti 5 e 6 sono membri elettivi e potranno essere riconfermati una sola volta.

In caso di rinuncia o di dimissioni dei membri elettivi, gli stessi dovranno essere sostituiti dalla Giunta Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o dimissioni.

E' considerato dimissionario il membro elettivo che, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.

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

Il membro elettivo non può essere dipendente della Amministrazione Comunale che lo ha eletto.

ART . 34 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: ATTRIBUZIONI E COMPITI

La Commissione è chiamata ad esprimere i pareri sui seguenti interventi e loro varianti:

- 1) Piani Particolareggiati;

- 2) Piani di Lottizzazione;
- 3) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;
- 4) Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- 5) Piani di Recupero;
- 6) Progetti edilizi che comportano la realizzazione di costruzioni superiori a 400 mc. nei soli casi in cui gli interventi non siano già stati previsti da strumenti urbanistici attuativi approvati;
- 7) Altri progetti comportanti rilevanti trasformazioni del territorio che i responsabili dei procedimenti intendano sottoporre al parere della Commissione.

La Commissione si esprime sul valore formale delle opere progettate e sul loro inserimento nell'ambiente in riferimento ai valori architettonici, storici, paesistici ed alla vulnerabilità del territorio.

ART . 35 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CONVOCAZIONE

La Commissione è convocata dal Presidente, nella sua sede abituale, su richiesta del responsabile del procedimento interessato a recepire il parere della stessa.

La richiesta dovrà indicare l' elenco dei piani e dei progetti da sottoporre all' esame della Commissione.

La convocazione scritta deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data prevista.

ART . 36 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: FUNZIONAMENTO

Per la validità delle sedute della Commissione devono intervenire almeno tre componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

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

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

I Commissari che siano direttamente interessati al piano od al progetto non possono presenziare all'esame ed alla votazione. Possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

I tecnici che hanno firmato i progetti o i piani esaminati dalla Commissione possono essere invitati per illustrazioni o chiarimenti. Tale procedura deve essere esplicitata nel verbale.

L'illustrazione dei piani o dei progetti, sottoposti all'esame della Commissione, viene effettuata dal responsabile del procedimento o dell'istruttoria.

I processi verbali delle sedute sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) con le relative dichiarazioni di voto.

I verbali delle sedute sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in forma sintetica su una copia degli elaborati grafici e relazionali e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

ART . 37 – COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA INTEGRATA: COMPOSIZIONE.

Per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali di cui al Decreto Legislativo n. 490/99, la Commissione Urbanistica ed Edilizia è integrata da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'articolo 6 della L .R .T . n. 52/2.11.79.

ART . 38 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA INTEGRATA: NOMINA

I tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale sono nominati dal Consiglio Comunale nella prima seduta, o in altra immediatamente successiva, e durano in carica con le stesse modalità previste per i componenti della Commissione Urbanistica ed Edilizia. Sono rieleggibili una sola volta, anche consecutivamente.

In caso di rinuncia o di dimissioni di uno dei componenti, lo stesso dovrà essere sostituito dal Consiglio Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

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

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

ART . 39 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA INTEGRATA: ATTRIBUZIONE E COMPITI

La Commissione Integrata è chiamata ad esprimere i pareri per immobili ricompresi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico per:

- interventi da realizzare, al fine del rilascio dell' autorizzazione ex Decreto Legislativo n. 490/99;

- interventi eseguiti in assenza di autorizzazione ex Decreto Legislativo n. 490/99, al fine dell' emanazione delle sanzioni previste dallo stesso Decreto.

ART . 40 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA INTEGRATA: CONVOCAZIONE

La Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata è convocata dal Presidente della Commissione Urbanistica ed Edilizia, nella sua sede abituale, su richiesta del responsabile del procedimento interessato a recepire il parere della stessa.

La richiesta dovrà indicare specifico elenco delle istanze da sottoporre all'esame nell'ordine di precedenza stabilito ai sensi del presente regolamento, e la scadenza entro la quale il parere deve essere espresso. Lo specifico elenco sarà distinto da quello della Commissione Urbanistica ed Edilizia ordinaria.

La convocazione scritta deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di convocazione e deve riportare gli argomenti principali posti all'ordine del giorno.

ART . 41 - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA INTEGRATA: FUNZIONAMENTO

Per la validità delle sedute della Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata devono intervenire almeno due dei membri di cui al precedente articolo 38.

La Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata esprime a maggioranza il parere distinto da quello ordinario della Commissione Urbanistica ed Edilizia, con la presenza di almeno due membri in materia paesistica ed ambientale: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri in materia paesistica ed ambientale.

Alle riunioni della Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o dalla Commissione.

I Commissari che siano direttamente interessati al piano od al progetto non possono presenziare all'esame ed alla votazione. Possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

I tecnici che hanno firmato i progetti o i piani esaminati dalla Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata possono essere invitati per illustrazioni o chiarimenti. Tale procedura deve essere esplicitata nel verbale.

L'illustrazione dei piani o dei progetti, sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata, viene effettuata dal responsabile del procedimento o dell'istruttoria.

Il parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata viene riportato, in forma distinta e separata, sul registro dei processi verbali della Commissione

Urbanistica ed Edilizia ordinaria con le stesse modalità di cui all' articolo 36 del presente regolamento.

I verbali delle sedute sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica ed Edilizia Integrata deve essere riportato in forma sintetica su una copia degli elaborati grafici e relazionali e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

ART . 42 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA PER L'ESAME DELLE ISTANZE EDILIZIE.

Per l'esame delle istanze soggette a concessione, autorizzazione, accertamento di conformità e di ogni altra istanza relativa alle materie disciplinate del presente Regolamento, possono essere convocate conferenze di servizio per la valutazione comparata di tutti i problemi inerenti le trasformazioni territoriali ed ambientali connesse all'attività edilizia.

Le conferenze dei servizi sono convocate dal Dirigente, su proposta del responsabile del servizio che istruisce le istanze.

I tempi per lo svolgimento della conferenza saranno fissati dal Dirigente in relazione al rispetto dei procedimenti ed all' entità dei progetti da esaminare.

Alla conferenza partecipano i responsabili dei servizi interessati che, in luogo della partecipazione diretta, possono presentare parere scritto.

La conferenza si concluderà con la redazione di un verbale redatto a cura del servizio che ha proposto la conferenza stessa e controfirmato da tutti i partecipanti. Gli eventuali pareri scritti, resi in luogo della partecipazione diretta, saranno espressamente richiamati nel verbale e saranno allo stesso allegati.

TITOLO II - DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O D.I.A.

CAPO I - OPERAZIONI PRELIMINARI

ART. 43 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ED ADEMPIMENTI RELATIVI

Il titolare di concessione od autorizzazione edilizia deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. La comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa. Dispone altresì le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il Comune 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 con lettera raccomandata.

Possono esercitare la funzione di progettista e di direttore dei lavori, nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia, le figure professionali espressamente previste dalle stesse disposizioni purché abilitati all'esercizio della professione ed iscritti ai rispettivi albi professionali.

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

Per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che sono soggette al deposito di D.I.A., alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti complementari previsti da norme vigenti nonché copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Il conferimento dei materiali di risulta dovrà avvenire in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali dovrà essere conservata presso il cantiere.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;

- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all' articolo 11 dello stesso Decreto Legislativo 494/96.

ART . 44 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Ove necessario, il titolare del provvedimento che autorizza i lavori dovrà richiedere al Comune, con domanda scritta almeno dieci giorni prima dell'inizio degli stessi, 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.

CAPO II - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

ART . 45 - SOGGETTI RESPONSABILI

Il titolare della concessione, dell' autorizzazione o della D.I.A., il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili della regolare esecuzione delle opere assentite, delle prescrizioni contenute nella concessione o autorizzazione e di ogni disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia di urbanistica, edilizia e di impianti tecnologici.

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate dal Comune sono riferite agli elaborati progettuali sottoscritti dai tecnici abilitati.

Ogni dichiarazione infedele od omissione di stati di fatto e di diritto degli immobili oggetto degli interventi sono pertanto da imputarsi alla esclusiva responsabilità dei tecnici che hanno presentato i progetti.

Sono in ogni caso fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

ART . 46 - PRESCRIZIONI PER I CANTIERI EDILIZI

E' cantiere ogni luogo dove vengono eseguiti lavori soggetti a concessione o autorizzazione o D.I.A.

Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli articoli 12 e 13 dello stesso Decreto Legislativo 494/96.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da risultare libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell' illuminazione stradale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

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 dalla legislazione vigente.

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

ART . 47 - DOCUMENTI DA CONSERVARE PRESSO IL CANTIERE

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) concessione, autorizzazione o D.I.A. e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato, prefabbricati o strutture metalliche, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla legge 1086/71;

d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;

e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;

f) nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 11 dello stesso Decreto Legislativo 494/96.

ART . 48 - 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 . 49 - TUTELA DI REPERTI STORICI ED ARTISTICI

Se nell'esecuzione delle opere edilizie o di scavi si fanno ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico si dovrà dare immediatamente avviso al Comune 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 . 50 - 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 e l'Amministrazione Comunale non possa permettere che venga ingombrata con la recinzione provvisoria alcuna parte del suolo pubblico. In tale ipotesi il costruttore dovrà provvedere sulla base delle prescrizioni impartite dai competenti Uffici Comunali.

Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad un'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 l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia i ponti di servizio, le incasellature, 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 a terzi e 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 dall'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 dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie 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, autorizzazione o D.I.A., è tenuto a chiedere la preventiva concessione di suolo pubblico.

ART . 51 - 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 . 52 - 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.

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

E' altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e 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.

ART . 53 - DIVIETO DI INGOMBARE SPAZI PUBBLICI

E' 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 Municipale 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 . 54 - 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.

ART . 55 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui al vigente Codice della Strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali vigenti in materia.

ART . 56 - ALTRI ADEMPIMENTI

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della dichiarazione della fine lavori, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :

- a) richiesta del numero civico al Servizio Anagrafe del Comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
- b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura. L' allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, prima del deposito della certificazione di conformità, abitabilità o agibilità);
- c) domanda di autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in pubblica fognatura.

CAPO III - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - ULTIMAZIONE

ART . 57 - VIGILANZA

Il Comune 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, autorizzazione o denuncia di inizio attività e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Comune per l'attività di vigilanza si avvale di funzionari, agenti di Polizia Municipale e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. I funzionari o agenti di Polizia Municipale incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al Dirigente per i provvedimenti di competenza.

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

ART . 58 - PROVVEDIMENTI

Il Dirigente, 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, autorizzazione o denuncia di inizio attività, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro quarantacinque giorni dalla sua notifica il Dirigente non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di opere eseguite in parziale o totale difformità o in assenza della concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, si applicheranno i provvedimenti e le sanzioni previste dalle disposizioni legislative in vigore.

ART . 59 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - CERTIFICATO DI CONFORMITA' - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Prima della scadenza dei termini di validità dell' atto autorizzatorio, il richiedente, ove non ricorrano le ipotesi di proroga o la necessità di richiedere una nuova concessione o autorizzazione, dovrà inoltrare al Comune apposita dichiarazione di fine lavori.

A tale dichiarazione andrà allegata certificazione di un professionista abilitato circa la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d' uso.

L'agibilità o l' abitabilità è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico – sanitarie.

Alla certificazione di conformità ed a quella di agibilità o abitabilità, il professionista allega e trasmette al Comune, obbligatoriamente, i certificati, le dichiarazioni di conformità, i collaudi, le autorizzazioni, gli atti comprovanti l' iscrizione al Catasto, gli atti comprovanti gli allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché ogni altro documento previsto dalle disposizioni normative in vigore al momento dell' attestazione.

L' abitabilità o l' agibilità decorrono dalla data in cui l' attestazione, completa della documentazione sopra descritta, perviene al Comune.

Il Comune, entro centottanta giorni dal ricevimento dell' attestazione di cui sopra, può disporre ispezioni tramite i propri uffici ovvero tramite l' A. S. L., al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

Le ispezioni di cui sopra possono esser disposte anche a campione.

Per lo svolgimento di attività produttive sono fatte salve le norme di cui all' articolo 48 del D.P.R. 303/1956, all' articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie e le procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.

TITOLO III - OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO

CAPO I - DECORO GENERALE - ESTETICA EDILIZIA - PRESCRIZIONE DI CARATTERE SPECIALE

ART . 60 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 . 61 - 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, dovranno essere tinteggiati, 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 dall'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Il Comune ha la 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 condutture, in particolare quelle dei camini, dei caloriferi del vapore, delle acque, di ventilazione delle fosse biologiche, ecc. dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

ART . 62 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, anche al di fuori delle ipotesi disciplinate dalla legislazione vigente, 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 Comune ha facoltà di ordinare i restauri degli 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 . 63 - VOLUMI TECNICI

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

Per i volumi tecnici si intendono i vani e gli extracorsa degli ascensori, le scale emergenti sulle coperture, le centrali termiche, le canne fumarie, i locali autoclave e gli spazi strettamente necessari per l'alloggiamento degli impianti tecnologici in genere compresi quelli destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Negli edifici esistenti i volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta. In questi casi gli organi tecnici comunali dovranno valutare la congruità di aggiunte esterne di volumi tecnici in relazione alla eventuale disponibilità di spazi esistenti all'interno delle costruzioni. Tali volumi dovranno comunque avere le dimensioni minime tecnicamente accettabili in funzione degli usi per cui sono realizzati e sempre nel rispetto di eventuali normative tecniche e di sicurezza.

Negli edifici esistenti non sono altresì computabili, ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta, quegli ampliamenti relativi alla realizzazione delle opere necessarie al superamento ed all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all' articolo 27, 1° comma, della legge 30.3.1971, n. 118 e D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503, nella misura e con le modalità di cui alla legge 9.1.89 n. 13 ed al relativo regolamento di attuazione D.M. 236 del 14.6.89 e di quelle necessarie ad una migliore e più funzionale fruizione dell'alloggio da parte di persone portatrici di handicap. La richiesta per l'esecuzione di tali opere dovrà essere corredata dalla documentazione di cui agli articoli 8 e 11 della citata legge 13/89.

ART . 64 - FINESTRE DEI SOTTERRANEI

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate 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 protezione 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 . 65 - 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 . 66 - 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 antigienico o pericolante o pericoloso per la incolumità pubblica dalle autorità competenti, il Sindaco interviene ai sensi del Decreto Legislativo 267/2000 e della legge 833/78.

CAPO II - PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO

ART . 67 - 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 farmacia;
- orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;
- avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- cartelli indicanti servizi statali;
- ogni altra indicazione o apparecchio 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 Comune che prescriverà i provvedimenti necessari.

ART . 68 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico che 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 . 69 - LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI.

Il Comune, 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, si demolisca 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 . 70 - 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 della lunghezza di almeno 3 ml. prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza inferiore al 20%.

E' concessa, a spese dell'edificante, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli purché intercorra una distanza minima di 12 metri da ogni incrocio stradale, misurata a partire dal raccordo dei marciapiedi.

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

ART . 71 - 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.

ART . 72 - BALCONI E PENSILINE

I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche sono ammessi soltanto quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 10 o a m. 8 se l'edificazione è consentita su un solo lato. L'aggetto dei balconi e delle pensiline non può essere ad un'altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi e le pensiline non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada pubblica e del distacco fra i fabbricati nel caso che i balconi non siano prospicienti la pubblica strada; nel caso del distacco fra i fabbricati la sporgenza minima può essere in ogni modo di ml. 1,00.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml 14,00.

ART . 73 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

E' facoltà del Comune prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con assiti permanenti d'aspetto decoroso di altezza non superiore a ml. 3.

ART . 74 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Comune.

I criteri, le procedure e le modalità per il rilascio di detta autorizzazione sono stabiliti nell' apposito Regolamento di Polizia Locale del Comune.

ART . 75 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo o sottosuolo pubblico o di uso pubblico dovrà ottenere apposita concessione dietro versamento della relativa tassa.

I lavori di ripristino della pavimentazione stradale, dei marciapiedi e degli altri manufatti, alterati dal concessionario, dovranno essere eseguiti dall'interessato sotto la sorveglianza del Comune e secondo le prescrizioni da esso impartite.

ART . 76 - CHIOSCHI ED EDICOLE

I chioschi da collocarsi su suolo pubblico o privato non potranno essere permessi quando ostacolino la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

ART . 77 - TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali che potranno disporre gli organi competenti oltre a quelle prescritte dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.

ART . 78 - OPERE DA ATTUARSI IN ZONE DI INTERESSE ARTISTICO, MONUMENTALE ED AMBIENTALE

Per gli edifici, le ville ed altre opere esistenti aventi carattere storico ed ambientale, per i fabbricati compresi in aree dove le norme di P.R.G. ne prescrivono la conservazione, l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno, che modifichino le disposizioni di parte di essi o ne alterino le forme, le linee architettoniche o le parti ornamentali, è subordinata all'osservanza delle disposizioni vigenti in materia.

Tutto ciò che completa la decorazione architettonica degli edifici di cui sopra,

sia all'interno che all'esterno, nonché elementi facenti parte dell'architettura dell'edificio stesso, non può essere asportato o modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune o degli organi, per legge, competenti.

Il Comune può imporre speciali condizioni o particolari precauzioni nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico.

CAPO III - INSEGNE E PUBBLICITA'

ART . 79 - INSEGNE, TABELLE, MOSTRE E VETRINE

L'apposizione di insegne, tabelle, scritte luminose, vetrine, lampade, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, è subordinata alla preventiva autorizzazione.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità.

E' vietato esporre insegne, tabelle, mezzi pubblicitari con colorazioni, scritte che, a giudizio del Comune, possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

Quando le insegne, tabelle e in genere gli elementi di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di conservazione, il Comune può intimare al concessionario di provvedere al riguardo nell'interesse del pubblico decoro.

Ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, dovrà essere posto ad un'altezza minima di m. 2,20 dal piano del marciapiede e dovrà essere arretrato di almeno 30 cm. dalla verticale inalzata del filo esterno del marciapiede stesso.

ART . 80 - CARTELLI E ISCRIZIONI PUBBLICITARIE

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà richiedere apposita autorizzazione.

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 Comune, 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 . 81 - TENDE AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO

L'apposizione di tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione.

Le tende di cui al comma precedente dovranno essere arretrate 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 ml. 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 Comune ha facoltà di intimare gli interessati - che non provvedono spontaneamente - a mantenere le tende pulite e in buono stato di conservazione.

ART . 82 - SANZIONI PER ESPOSIZIONI ABUSIVE

Il Comune 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 Comune emetterà ordine di rimozione d'Ufficio a spese dell'interessato.

TITOLO IV - CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO - SANITARIE

CAPO I - REQUISITI DEI LOCALI

ART. 83 - 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 e vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e 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, ripostigli, 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, garage 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 non in abitazione.

S3: corridoi, disimpegni e 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 Comunale.

ART. 84 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE (CATEGORIA A)

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il

rapporto tra le superficie della finestra e del pavimento (RAI) non deve essere inferiore a $1/8$ per i locali di categoria A1.

Negli edifici esistenti, al fine di preservare il loro carattere storico architettonico, in luogo della modifica delle aperture, necessaria per il rispetto di tale rapporto, possono essere adottati sistemi tecnologici per l'areazione forzata dei locali di categoria A1. Analogamente si procederà nel caso di ristrutturazione di locali esistenti che, per effetto di condoni edilizi, non dispongono più del rapporto aereoilluminante previsto dalla normativa vigente.

Il computo del RAI può avvalersi delle porte di accesso quando queste siano di fronte ad area privata. In altri casi dovranno essere dotate di vasistas apribile.

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

- mq 14 per soggiorno e camere da letto per due persone (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno almeno 14 mq);
- mq 9 per camera da letto singola;
- mq. 8 per ogni altro vano utile di categoria A con dimensioni lineari minime pari a ml. 2.

I locali di categoria 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 categoria A con eccezione tuttavia delle cucine.

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

L'altezza netta minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali, che alla data di entrata in vigore del presente regolamento, risultino adibiti alla vendita. In tal caso 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 decimetro quadrato di sezione o con altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dalla ASL. Le pareti delle cucine di abitazione dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili. Le cucine collettive, in fabbricati esistenti, potranno avere altezza utile non inferiore a ml. 2,40 e potranno essere realizzate anche in locali seminterrati.

ART . 85 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO (CATEGORIA. S1)

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq 8 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo e purché provviste di illuminazione ed aerazione 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 e sia rispettato il RAI di 1/8 della superficie complessiva dei due locali. Le superfici dell'angolo cottura, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da considerarsi in aggiunta ai 14 mq di soggiorno, e non possono essere inferiori a 1,5 mq. Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell' articolo 84.

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 aerazione. Le pareti di tali locali, nelle abitazioni, dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili. Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. La superficie minima in caso di nuove costruzioni o di interventi che varino la distribuzione interna dei vani non potrà essere inferiore a mq. 1,5.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata di 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 e la larghezza minima non deve essere inferiore a ml 1,00.

ART . 86 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO (CATEGORIA S2): SCALE, ANDRONI, PIANEROTTOLI INTERMEDI

a) 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 ml. 1,00.

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 = alzata, 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 sia superiore a mq 400 e fino a mq 500 è ammessa comunque una sola scala però con la 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 superiori 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 articoli 18 e 19 della legge 27.5.75, n. 166.

b) scale che collegano non più di due piani (CATEGORIA S3)

I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml 1,00 e parapetti altezza minima 1,00; se al servizio di edificio 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 punto possono essere senza aria e luce diretta.

c) disposizioni comuni

Le disposizioni di cui ai precedenti punti a) e b) non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.

L'accesso dalle rampe delle scale a qualsiasi vano dovrà essere disimpegnato con un pianerottolo della profondità minima di ml 1,00.

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

Le scale comuni di edifici pluripiano, nei limiti e con le caratteristiche sotto indicate, non sono conteggiate ai fini del calcolo del volume dell'edificio. Le quantità eccedenti tali limiti sono invece da considerare ai fini di tale calcolo:

- l'androne comune d'ingresso non dovrà essere più largo del vano scala.
- il vano scala non dovrà essere più largo di 4 volte la larghezza della rampa.
- i pianerottoli non dovranno essere profondi più del doppio della larghezza della rampa.

ART. 87 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO (CATEGORIA S2): MAGAZZINI, AUTORIMESSE, ECC ...

I locali di categoria S2 di cui al presente articolo possono ricevere luce e aria

dall'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 della ASL, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui alla legge regionale toscana 64/95 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 . 88 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO (CATEGORIA) 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 locali di sgombero, interni alle abitazioni, privi dei requisiti di altezza e RAI previsti per il soggiorno di persone, devono avere superfici inferiori a quelle stabilite per il vano utile di categoria A.

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 purché dotati della ventilazione anche forzata necessaria per motivi di sicurezza.

ART . 89 - 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 Comune nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

ART . 90 - UFFICI E NEGOZI

Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo ed un WC. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni. Nel caso di pubblici esercizi od altre attività particolari dovrà essere rispettato lo specifico regolamento in materia di somministrazione di alimenti e bevande.

Qualora i servizi igienici non possono essere illuminati ed areati direttamente, su conforme parere favorevole della ASL, i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

I servizi igienici nei negozi 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.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART . 91 - 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 . 92 - 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 . 93 - 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 categoria S.

Possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 purché l'altezza netta sia non inferiore a ml. 2,40 ed esista uno scannafosso con cunetta più bassa del pavimento o altro sistema di isolamento ritenuto idoneo dalla ASL.

Fra il primo solaio dell' edificio ed il terreno potrà essere realizzata un'intercapedine.

Le intercapedini e gli scannafossi devono rimanere completamente liberi.

Gli scannafossi non potranno avere una larghezza superiore a ml 1 e le intercapedini non potranno avere una altezza superiore a ml 1,00.

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno in numero proporzionale alla loro estensione ad al loro uso. La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o 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 . 94 - PIANI TERRA DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Il piano terra dei locali di categorie 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 presumibilmente della massima piena.

In caso di locali di categoria 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' articolo 93.

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 che 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 stratificazione impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio.

ART . 95 - SOTTOTETTI

Per sottotetto si intende lo spazio ricompreso fra l' intradosso dell' ultimo solaio e le falde del tetto.

I sottotetti non possono essere destinati altro che a locali compresi nella categoria S3; possono essere destinati ad abitazione solamente a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a ml 2,70 (2,40 per i fabbricati situati nel centro storico), e l'altezza minima non sia inferiore a ml 2 e che siano adeguatamente coibentati.

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non devono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 per ogni 20 mq di superficie coperta.

Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall' articolo 84.

ART . 96 - CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione o l' utilizzo di chiostrine e cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi; sono 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 e 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 . 97 - 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 . 98 - 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.

Nelle abitazioni rurali non verrà più ammessa la realizzazione di stalle al piano terreno. Esse potranno essere ammesse ad una distanza non inferiore a m. 30 dall'abitazione.

Le concimaie non potranno essere realizzate a distanze inferiori a 50 m dall'abitazione.

ART . 99 - 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 . 100 - 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 delle norme del presente regolamento, nonché della vigilanza sulle medesime, deve farsi riferimento ai seguenti indici:

(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; 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. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o concesionate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti o concesionati, gli indici e le prescrizioni di zona.

(Sc) Superficie coperta

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 ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, le corti e altri analoghi spazi scoperti.

(Rc) Rapporto di copertura

Misura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (**Sc/Sf**).

(H) Altezza del fabbricato

Al fine di determinare l'altezza massima ammissibile, misura in ml la differenza tra la quota del marciapiede (e nel caso questo non esista dal terreno definitivamente sistemato alla base del fabbricato) e la linea di incontro delle fronti dell'edificio, sia perimetrate che arretrate, con:

- l'intradosso del piano della copertura in caso di tetto a falda inclinata;
- l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, in caso di coperture piane.

In caso di coperture con pendenza superiore al 35% l'altezza del fabbricato, anziché all'incontro del piano di posa del tetto con la facciata dell'edificio, sarà fissata a 2/3 della pendenza stessa.

Di norma, affinché possa essere assunto come quota zero per la misura dell'altezza, il terreno definitivamente sistemato alla base del fabbricato dovrà avere una profondità non inferiore a ml 5 (misurati a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio) ed una pendenza non superiore al 20%.

Deroghe ai criteri generali sopra definiti per la sistemazione del terreno alla base del fabbricato, potranno essere valutate solo in rapporto a particolari situazioni orografiche, alla conformazione dei lotti di pertinenza degli edifici, ad eventuali preesistenze edilizie.

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.

Per la determinazione dell'altezza del fabbricato (H) vedasi anche l' allegato n. 4 "Esemplificazioni grafiche del calcolo delle altezze e del volume".

(V) Volume del fabbricato

Misura in mc il prodotto della superficie coperta per l' altezza determinata fra la quota dell' intradosso del primo solaio calpestabile (anche se interrato e non abitabile) e quella del punto di incontro delle pareti verticali con le falde di copertura o con l' intradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal computo del volume:

- gli spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori, quando questi risultino completamente liberi su almeno due lati;
- i pilotis;
- le gallerie, quando queste siano destinate ad uso pubblico e risultino completamente aperte sui due lati d'ingresso;
- i volumi destinati esclusivamente ad autorimesse pertinenziali; x
- i volumi tecnici, così come definiti nel precedente articolo 63.
- le scale comuni ed i vani ascensore di edifici pluripiano nei limiti e con le caratteristiche di cui all' articolo 86 del presente regolamento.
- le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l' eventuale intercapedine, sia compreso fra cm 30 e cm 50 e siano rispettate le norme riguardanti l' isolamento termico delle costruzioni.

Sono invece inclusi nel computo del volume:

- i volumi effettivi dei vani sotto le falde dei tetti quando questi risultano di fatto abitabili ed abbiano le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui all' articolo 84 del presente regolamento;
- il sottotetto nel caso in cui una o più falde di copertura del tetto abbiano una pendenza superiore al 35%.
- i volumi interrati destinati ad usi diversi da quelli specificati nel precedente comma o eccedenti le quantità fisiche fissate dallo stesso comma;
- ogni spazio coperto e chiuso su 3 lati.

Ai fini del calcolo dei contributi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le superfici od i volumi si calcolano al netto delle murature esterne e dei solai.

Per la determinazione del volume del fabbricato (V) vedasi anche l' allegato n. 4 "Esemplificazioni grafiche del calcolo delle altezze e del volume".

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 accessoria (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, immondezzai, 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 piani 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. 101 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI

Con riferimento a quanto disposto dal decreto Interministeriale n. 1444 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 ristrutturazioni, 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, ad esclusione delle zone C di cui al successivo punto 3, 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 (carreggiata 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 compresa tra ml 7 e 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 punti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. La stessa efficacia è conferita alle previsioni di P.R.G. contenenti la descrizione della localizzazione degli interventi, le tipologie, le volumetrie massime ammissibili, e che pertanto ricoprono valenza di piano particolareggiato.

Sono finestrate quelle pareti che hanno finestre; porte finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, pareti 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 5 m. 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.

La distanza minima degli edifici da confini del lotto di pertinenza dovrà essere, di norma, pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici e potrà essere variata solo nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale, pur derogando dalla distanza dai confini (compresa la possibilità di costruire pareti non finestrate sul confine stesso) dovrà essere comunque garantita nell'edificazione la distanza prescritta tra gli edifici che si fronteggiano.

Sono altresì ammesse:

- la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- la costruzione su fondi finitimi di edifici uniti o aderenti.

Per distanza minima si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi e compresi invece i balconi) ed il confine prospiciente.

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, preesistenti ai nuovi interventi.

CAPO III - NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

ART . 102 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gli edifici o parte di essi non destinati ad uso residenziale ed in particolare alberghi, edifici per riunioni e spettacoli, impianti sportivi, mattatoi e macelli, autorimesse e locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli 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 . 103 - 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 o fornita in ambito di procedura NIP.

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. E' inoltre facoltà del Comune disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

ART . 104 - 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 volgono attività comunitarie o nei quali vengano prestati servizi di interesse generale, devono essere costruiti nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 (regolamento di attuazione dell'articolo 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 . 105 - 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 . 106 - CARATTERISTICHE DELLE FONDAZIONI

Fatte salve le normative che regolano il progetto ed il dimensionamento delle opere di fondazione di cui alla legge 02.02.1974 n. 74 e del D.M. 11.03.1988 per la realizzazione delle fondazioni dovranno anche essere rispettate le disposizioni contenute nel presente articolo.

E' 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 si possa 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 . 107 - 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 che 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 . 108 - BONIFICA DELLE AREE FABBRICABILI

E' 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 . 109 - 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 . 110 - 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 legislazione in materia di isolamento termico.

ART . 111 - 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:

- un isolamento acustico da ambienti adiacenti di abitazioni contigue e dall'esterno riscontrabile con misure in opera riferite alla frequenza di 500 Herz, non inferiore a 40 db;
- un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio per gli ambienti sovrapposti non superiore a 68 db.

ART . 112 - IMPIANTI TERMICI E DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Per l'installazione e l'attivazione di impianti termici, compresi quelli per usi domestici, oltre al rispetto delle disposizioni della legge 10/1991 e del regolamento di esecuzione, dovranno essere osservate le specifiche norme di sicurezza relative alla progettazione, alla realizzazione ed al collaudo degli impianti stessi.

Gli scarichi della combustione degli impianti di riscaldamento deve avvenire di norma al di sopra della copertura degli edifici come previsto dal D.P.R. n. 412/93 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti e nuova installazione di impianti individuali nell'ambito di edifici plurifamiliari esistenti che già non dispongono di idonei o comunque adeguabili sistemi di evacuazione dei prodotti da combustione sopra il tetto dell'edificio, semprechè siano rispettate le norme di sicurezza e siano installate caldaie di tipo ecologico.

In particolare, per l'installazione e l'attivazione degli impianti alimentati a gas

metano di rete o con bombole G.P.L., dovranno essere osservate le norme di sicurezza di cui alla vigente legislazione e la loro realizzazione dovrà rispettare le norme delle relative tabelle UNI - CIG nonché quelle procedurali contenute nelle ordinanze sindacali emesse a tutela della incolumità dei cittadini.

Per gli edifici nei quali è prevista l'alimentazione per usi termici o domestici con G.P.L., deve essere prevista la possibilità di installare la bombola all'esterno del locale dove si troverà l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio sul balcone od in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno ed aperte verso l'esterno).

ART . 113 - IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, il Comune su parere della ASL 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 aerare solo locali di categoria S.

Le canne di ventilazione di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo previo parere della ASL per particolari tipi di edifici previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive.

ART . 114 - IMPIANTI ELETTRICI E T . V .

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti leggi in materia ed 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 della dichiarazione di abitabilità, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità e gli attestati di collaudo previsti dalla normativa vigente.

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 . 115 - APPROVVIGIONAMENTO

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta

potabile. 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 Comune dovrà accertarsi tramite la ASL.

E' vietato l'approvvigionamento idrico mediante cisterne od autobotti, se non in caso di emergenze, debitamente controllate dalla ASL.

ART . 116 - DISPERSORI

E' proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.

ART . 117 - 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 . 118 - MODALITA' 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 o da potabilizzare nonché eventuali serbatoi (contenitori finiti o assemblati in loco) devono rispettare le norme e le disposizioni costruttive igienico - sanitarie previste in materia.

Negli interventi di restauro e risanamento o ristrutturazione edilizia comportanti modifica all' impianto idrico ed in quelli di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione:

- ogni impianto WC deve essere munito di sciacquone a doppia mandata con possibilità di cacciata ridotta;
- ogni rubinetto di erogazione dell' acqua deve essere provvisto di dispositivo di miscelazione aria-acqua;
- le docce devono essere provviste di dispositivi per il basso consumo idrico.

ART . 119 - 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 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) dovranno avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo accessibile dalle vie o piazze pubbliche nel rispetto delle indicazioni fornite dagli Enti o Aziende preposti a tale servizio. Qualora la pressione di consegna dell' acqua potabile al contatore sia superiore a 5 bar si dovrà prevedere un idoneo impianto di riduzione di pressione.

I giardini privati e condominiali debbono avere ridotti fabbisogni irrigui e quindi debbono essere utilizzate essenze tipiche della flora mediterranea.

Per l'irrigazione sono comunque da utilizzare risorse diverse da quelle potabili. In particolare sono ammissibili e consigliabili:

- pozzi che insistono nella prima falda superficiale, ove esistente, con eventuali sistemi di accumulo.
- sub irrigazione con l'uso di acque grigie provenienti da impianti igienici quali bidet, docce, vasche da bagno, lavandini ecc. e con l'esclusione delle acque provenienti da W.C.
- accumulo e l'utilizzo di acque piovane.

Ovunque tecnicamente possibile sono da prevedersi impianti separati per la distribuzione delle acque idropotabili e per le acque destinate allo scarico del WC.

CAPO III - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE

ART . 120 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica 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 "acqua 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 di ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, 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 il Comune 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 anti - odore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

ART . 121 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

Fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 120 del presente regolamento, costituiscono le "acque nere" tutte le acque reflue domestiche e le acque reflue assimilate ai sensi dell' articolo 28 del Decreto Legislativo 152/99 e le acque reflue industriali che recapitano in pubblica fognatura.

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 atmosfere 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 diametro 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 di 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. 40x40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

ART . 122 - 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 e 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 li. 30 "pro-capite".

c) Pompe di sollevamento in numero di due (di cui una di riserva) del tipo ad immersione, ciascuna 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 . 123 - RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA DI REFLUI CIVILI E MISTI FINO A 2000 ABITANTI EQUIVALENTI

Lo smaltimento dei reflui in aree agricole ed in zone soggette a tutela idrogeologica dovrà tenere conto delle disposizioni e delle zonizzazioni previste dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluio con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

a) Recapito nel suolo

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere sottoposte a "trattamento appropriato" rappresentato da sistemi di smaltimento composti da un trattamento primario (fosse settiche bicamerali o fosse Imhoff) e da un trattamento secondario (pozzo assorbente, sub-irrigazione semplice e drenata e fitodepurazione).

Nel caso di utilizzo di depuratori ad ossidazione totale, il trattamento primario non è necessario.

Nel caso della fitodepurazione deve essere previsto in aggiunta un pozzino degrassatore per gli oli di cucina.

Al trattamento primario devono essere condotte anche le acque saponose, previo passaggio in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dal trattamento primario devono essere condotti al secondario con una tubazione a tenuta.

b) Recapito in acque superficiali

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente sottoposte a "trattamento appropriato" simile a quello previsto per gli scarichi sul suolo.

Nel caso di scarichi di reflui civili pluriutenze di elevata consistenza, in fossi nominati, l'autorizzazione allo scarico dovrà essere richiesta alla Provincia.

Lo scarico nel suolo non è permesso se è presente un corpo idrico superficiale nominato entro un raggio di 1000 metri.

ART . 124 - TRATTAMENTO PRIMARIO

Fosse biologiche

Prescrizioni di carattere generale (non accettabili per nuove installazioni; i parametri che seguono si riportano per una valutazione delle installazioni esistenti)

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque pluviali.

Posizionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

Nel caso di ristrutturazione sostanziale deve essere stimolata la sostituzione delle fosse biologiche con le fosse Imhoff. Le fosse biologiche, per essere ammesse all'utilizzo, devono avere almeno pareti impermeabilizzate, completamente interrate con tubo di ventilazione con caratteristiche tali da

evitare cattivi odori. Devono avere possibilità di accesso dall'alto a mezzo di pozzetto per l'estrazione del materiale sedimentato, che dovrà avvenire almeno quattro volte all'anno. Il volume della vasca deve tenere conto di 12 ore di detenzione per un volume di liquame rapportato agli abitanti equivalenti (200 litri procapite, ridotto ad un terzo per scuole, laboratori ed impianti ricettivi).

Fosse settiche tipo Imhoff

Prescrizioni di carattere generale

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff

Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 180-200 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno. Il dimensionamento deve permettere un tempo di detenzione di cinque ore, con riduzione a due ore nel momento di massimo afflusso.

Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff

Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- tramezzo di separazione dei due compartimenti inclinato di 45° rispetto alla verticale con fessure di comunicazione non più ampie di 6 cm ed aerazione come nelle fosse biologiche.

Posizionamento, ventilazione e caratteristiche costruttive delle fosse settiche Imhoff

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dalle fondazioni del medesimo. Ogni fossa Imhoff dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm.

10, in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili.

ART . 125 - TRATTAMENTO SECONDARIO

Depuratori ad ossidazione totale

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varia forma in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui s'intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

Considerato come in commercio esistano numerose tipologie d'impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo d'impianti di depurazione.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Sia la posa sia la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni fessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di 6 mm. l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,4%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore). La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

La trincea deve seguire l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri. Tra la rete disperdente e i pozzi idropotabili, la distanza deve essere minima di 200 metri.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti, da definirsi preferibilmente con prove di percolazione.

I seguenti parametri possono fornire riferimenti indicativi:

<u>tipo di terreno sviluppo</u>	<u>lineare per abitante equivalente</u>
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca di sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 30 metri. Nel caso che l'impianto sia realizzato ai margini della proprietà, al fine di permettere il rispetto di tale prescrizione, dovrà essere prevista una distanza dal confine di almeno 15 metri.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 70.

Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini.

Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

Occorre evitare pozzi assorbenti in presenza di roccia fratturata o fessurata.

La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici effettuati dall'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri. La distanza con i confini dovrà essere di 15 m. e dai pozzi idropotabili 200 metri.

La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

<u>tipo di terreno</u>	<u>superficie per abitante equivalente</u>
sabbia grossa e pietrisco	1 mq/abitante
sabbia fine	1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto	2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco	4 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco	8 mq/abitante
argilla compatta impermeabile	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni poco permeabili.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite nel presente regolamento per le normali condotte di sub-irrigazione.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Fitodepurazione

L'utilizzo di impianti di fitodepurazione come recapito finale provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura. In questi impianti vengono creati artificialmente ecosistemi naturali che sfruttano il potere depurativo di piante acquatiche o comunque idrofile. I sistemi possono essere così suddivisi:

- sistemi con macrofite galleggianti (stagni biologici con macrofite galleggianti: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: giacinto d'acqua e lenticchia d'acqua);
- sistemi con macrofite sommerse (stagno biologico con macrofite sommerse: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: egeria, peste d'acqua);
- sistemi con macrofite emergenti a flusso superficiale (stagno biologico con macrofite radicate emergenti: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, sale di palude, giunco di palude);
- sistemi con macrofite emergenti a flusso superficiale (stagno biologico con macrofite radicate emergenti: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, sale di palude, giunco di palude);
- sistemi con macrofite emergenti a flusso sub-superficiale orizzontale o verticale (bacino riempito con inerte piantumato con macrofite radicate e flusso idraulico sub-superficiale orizzontale o verticale: necessita di trattamento primario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, carex, sale di palude, giunco di palude)

L'impianto di fitodepurazione più adattabile agli scarichi domestici è senz'altro l'ultimo: esso è costituito sostanzialmente da uno o più bacini assorbenti ove sono piantumate le macrofite, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi realizzati con materiali atti a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). In caso di utilizzo di manti sintetici flessibili, come ad esempio quelli utilizzati nelle discariche, essi dovranno avere uno spessore di almeno 4 mm. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. La scelta della macrofita condiziona comunque la profondità del bacino; si avrà cura di mantenere i bordi dei vassoi allo stesso livello del piano di campagna, al fine di evitare spandimento non controllato sul terreno e la pendenza del fondo verso valle (minimo 2%).

Il liquame non chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento primario (fossa settica bi-tricamerale o tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere e dovrà corrispondere allo strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione a tenuta in caso di necessità di protezione assoluta della falda o con tubazione a dispersione nel caso che non vi siano problematiche geologiche di vulnerabilità.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti (4 mq. per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6).

E' opportuno che non vi sia transito di mezzi sopra il medium di coltura e che siano realizzati argini perimetrali che impediscano l'ingresso di acque meteoriche provenienti dalle aree circostanti. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

ART . 126 - PARTICOLARI SISTEMI DI SMALTIMENTO

Pozzi a tenuta

E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta secondo le modalità previste dalla Delibera del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977.

Depuratori ad ossidazione totale

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate, senza bisogno di trattamento primario.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice. L'impianto dovrà essere dotato di pozzino di ispezione finale per il controllo analitico del refluo.

Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

TITOLO VI - SANZIONI

ART . 127 - SANZIONI PENALI

Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutive e procedure previste dal presente Regolamento Edilizio, si applicano le sanzioni penali previste dall' articolo 20 della Legge 28.2.85 n. 47.

ART . 128 - SANZIONI AMMINISTRATIVE

Le violazioni inerenti l'attività urbanistico - edilizia disciplinata dal presente regolamento edilizio, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Titolo V° della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52.

I proventi delle sanzioni amministrative previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune nei termini e con le modalità di cui alle norme del R.D. 14.4.1910 n. 639.

ART . 129 - 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 né dei 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 . 130 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell' articolo 35 della L.R.T. 5/1995 e dell' articolo 142 del Decreto Legislativo 267/2000, entrerà in vigore alla data di esecutività della stessa deliberazione di approvazione.

ART . 131 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Alle concessioni edilizie ed alle autorizzazioni rilasciate ed alle denunce di inizio attività presentate, prima dell' entrata in vigore del presente regolamento, si applica la normativa in precedenza esistente.

Piombino, li 16 maggio 2001

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Vittorio Masciotta)

IL SINDACO
(Luciano Guerrieri)

ALLEGATI

- n. 1: "DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI PROGETTUALI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE"
- n. 2: "CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE"
- n. 3: "MANUALE DI INDIRIZZO E GUIDA – TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE"
- n. 4: "DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORMATIVE SUI PARCHEGGI PRIVATI DA REALIZZARE NELLE NUOVE COSTRUZIONI O A SERVIZIO DI QUELLE ESISTENTI"
- n. 5: "ESEMPLIFICAZIONI GRAFICHE DEL CALCOLO DELLE ALTEZZE E DEL VOLUME" (ARTICOLO 100 DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

ALLEGATO n. 1: "DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI PROGETTUALI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE"

INDICE:

1 - Progetti di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni urbanistiche	pag. 81
2 - Progetti sul patrimonio edilizio esistente	pag. 84
3 - Progetti relativi ad interventi unitari del P.R.G. con intervento diretto	pag. 86
4 - Progetti per insediamenti artigianali e industriali	pag. 88
5 - Progetti per interventi in zone agricole	pag. 89
6 - Progetti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico	pag. 91
7 - Progetti in aree protette	pag. 92
8 - Progetti in aree soggette a rischio idraulico	pag. 93
9 - Progetti sottoposti a valutazione impatto ambientale (V.I.A.)	pag. 95
10 - Progetti per reflui che non scaricano in pubblica fognatura e non recapitano in acque superficiali	pag. 99
11 - Progetti per reflui civili che non scaricano in pubblica fognatura e che recapitano in acque superficiali classificate	pag. 102
12 - Progetti per arredi, precari, insegne e decoro degli edifici	pag. 103
13 - Progetti per varianti in corso d' opera	pag. 104

1. PROGETTI DI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1.1. - (4 copie) - Ubicazione, costituita da estratto del Piano Regolatore Generale vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento, comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

1.2. - (4 copie) - Stralcio degli eventuali strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale nelle rispettive scale.

1.3. - (4 copie) - Identificazione catastale ed estratto di mappa, con l'individuazione della superficie interessata dall'intervento e con l'inserimento dell'opera.

1.4. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo esatto dello stato attuale dei luoghi, con l'indicazione di eventuali immobili ed alberature esistenti, con idonee quote planimetriche ed altimetriche. Nel caso di ristrutturazione urbanistica occorre il rilievo dello stato attuale del fabbricato.

1.5. - (4 copie) - Planimetria orientata e quotata (quote planimetriche ed altimetriche) dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'inserimento del fabbricato in progetto, l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, accessi, distanze dai confini e dagli edifici circostanti e loro altezze, indicazione delle strade esistenti e di previsione. In tale planimetria dovrà essere riportata l'indicazione delle superfici permeabili ed impermeabili al fine di verificare il rispetto dell'art. 3 punto 4 della Deliberazione C. R. T. n.230/1994.

1.6. - (2 copie) - Documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a quello "cartolina", dello stato attuale dell'area e degli immobili oggetto d'intervento, delle zone adiacenti e dell'intorno ambientale, su tutti i lati del lotto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata dal progettista.

1.7. - (4 copie) - Piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici anche se al di sopra della copertura, in scala non inferiore a 1:100, dettagliatamente quotate con cifre numeriche, con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta, la dimensione e l'area delle aperture. Gli elaborati dovranno essere redatti con l'indicazione dei materiali della costruzione. Nel caso di fabbricati costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:100 o 1:50.

1.8. - (4 copie) - Sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui almeno una in corrispondenza delle scale.

Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste, riferite anche al terreno ed estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o delle strade con indicato l'andamento originario del terreno. Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota

0:00, come intersezione del fabbricato con il piano del terreno finito o del marciapiede. dovrà essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume.

1.9. - (4 copie) - Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento anche agli edifici circostanti ed esistenti ed alle sistemazioni esterne. Con i prospetti dovrà essere indicato il colore e tipo di finitura esterna, compresa la copertura e rappresentate le recinzioni da realizzare sia sui confini interni che sulle strade.

1.10. - (4 copie) - Eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore ad 1:20.

1.11. - (4 copie) - Elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico sanitari e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche (meteoriche), compreso il collegamento alla fognatura comunale. Se la zona è sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto, così come indicato al successivo punto 10.

1.12. - (4 copie) - Computo dei volumi, delle superfici coperte, delle superfici utili e superfici non residenziali (cantine, soffitte, locali motore ascensore, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi). Calcolo delle superfici aeroilluminanti e rapporto con la superficie di pavimento, indicazione delle aree a parcheggio e verifica del calcolo per la dimostrazione del rispetto della Legge 122/89. Verifica degli indici urbanistici.

Tali calcoli devono essere indicati in appositi schemi esemplificativi.

1.13. - (4 copie) - Relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare, dalla quale deve altresì emergere la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari, con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, agli impianti ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture sia interne che esterne e per le colorazioni.

Nella relazione deve essere chiaramente indicato se le opere ricadono nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 14 Agosto 1996 n. 494 in materia di sicurezza e salute nei cantieri.

1.14. - (2 copie) - Relazione geologica, geotecnica e schema delle fondazioni o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti.

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

1.15. - (2 copie) - Dichiarazione del progettista riguardante tutti gli impianti di cui è prevista la realizzazione o la modifica e se sono o no soggetti a presentazione del progetto ai sensi della Legge 46/1990, D.M. 447/1991 e successive variazioni ed integrazioni.

La stessa dichiarazione deve riguardare anche se il progetto è soggetto all'applicazione della Legge 10/1991 in materia di isolamento termico e contenimento dei consumi energetici.

1.16. - (2 copie) - Relazione ed elaborati grafici necessari a dimostrare il rispetto delle norme riguardanti il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'edilizia così come previsto dalla legge 13/1989, D.M. 236/1989, L. R. T. 47/1991, legge 104/1992, e successive variazioni ed integrazioni. La relazione deve chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici, impiantistici e materiali adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità.

Le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici devono essere chiaramente descritti con elaborati grafici nella stessa scala usata per il progetto edilizio. Dovrà essere inoltre allegata la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della citata legge 13/89.

1.17. - (copia originale) - Perizia giurata relativa al costo di costruzione dell'opera, ove necessaria ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10.

1.18. - (una o più copie) - Eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala idonea, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi od altro ritenuti necessari all'esame del progetto.

1.19. - (una o più copie) - Eventuale altra documentazione possa rendersi necessaria per l'istruttoria del progetto.

1.20. - (copia originale) - Modello I.S.T.A.T. fornito dal Comune compilato nelle parti che riguardano il concessionario.

1.21. - (4 copie) - Planimetrie con l'identificazione grafica degli spazi destinati a parcheggio nella misura prevista dalla legge 122/1989, sia interni che esterni e della cosa principale cui sono asserviti, per la stipula dell'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di pertinenzialità.

1.22. - Calcolo dell'indice di fabbricabilità riferito al lotto di pertinenza.

1.23. - Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.

2. PROGETTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

La documentazione sotto indicata da presentare al Comune sarà quella necessaria in relazione al tipo di intervento.

2.1. - (4 copie) - Ubicazione costituita da estratto del P.R.G. vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I. - A4.

2.2. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo dello stato attuale dei luoghi e delle opere esterne soggette ad essere modificate dal progetto con l'indicazione di idonee quote planimetriche ed altimetriche.

2.3. - (4 copie) - Planimetria dell'area interessata dai lavori in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione degli interventi riguardanti: sistemazioni esterne, recinzioni, aree per parcheggio, accessi e quanto altro previsto in progetto con l'indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche.

2.4. - (2 copie) - Documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a quello "cartolina" dello stato attuale dei luoghi e degli immobili oggetto d'intervento. Per i fabbricati la documentazione deve riguardare tutti i prospetti interessati dal progetto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata da parte del progettista.

2.5. - (4 copie) - Piante e sezioni in scala 1:100 dello stato attuale e dello stato modificato estese all'intera unità immobiliare anche quando gli interventi sono parziali dettagliatamente quotate con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta, la dimensione e l'area delle aperture.

2.6. - (4 copie) - Computo dei volumi, delle superfici coperte ed utili e calcolo delle superfici aeroilluminanti e rapporto con la superficie di pavimento. Tali calcoli devono essere indicati in appositi schemi esemplificativi.

2.7. - (4 copie) - Prospetti dello stato attuale e modificato di tutte le facciate interessate dagli interventi in progetto.

2.8 - (4 copie) - Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato, sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni.

2.9. - (4 copie) - Nel caso di rifacimento delle coperture senza modifiche del profilo esistente e con sostituzione delle parti strutturali occorre, oltre alla relazione tecnico descrittiva, la presentazione della pianta del tetto ed almeno una sezione con le relative quote.

2.10. - (4 copie) - Relazione tecnico illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, agli impianti ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture sia interne che esterne e per le colorazioni.

Nella relazione deve essere chiaramente indicato se le opere ricadono nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 14 Agosto 1996 n. 494 in materia di sicurezza e salute nei cantieri.

2.11. - (2 copie) - Relazione geologica, geotecnica e schema delle fondazioni o quanto stabilito da leggi e regolamenti a firma di tecnico abilitato nel caso sia resa necessaria dal tipo di intervento in progetto.

2.12. - (2 copie) - Dichiarazione del progettista riguardante tutti gli impianti di cui è prevista la realizzazione o la modifica e se sono o no soggetti a presentazione del progetto ai sensi della Legge 46/1990, del D.M. 447/1991 e successive variazioni ed integrazioni. La stessa dichiarazione deve riguardare anche se il progetto è soggetto all'applicazione della Legge 10/1991 in materia di isolamento termico e contenimento dei consumi energetici.

2.13. - (2 copie) - Relazione ed elaborati grafici necessari a dimostrare il rispetto delle norme sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche previste dalla legge 13/1989, D.M. 236/1989, L.R.T. 47/1991, legge 104/1992, e successive variazioni ed integrazioni. La relazione deve chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici, impiantistici e materiali adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità. Le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici devono essere chiaramente descritti con elaborati grafici nella stessa scala usata per il progetto edilizio. Dovrà essere inoltre allegata la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della citata legge 13/89.

2.14. - (copia originale) - Perizia giurata relativa al costo di costruzione dell'opera, ove necessaria ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10.

2.15. - (2 copie) - Qualora negli interventi sul patrimonio edilizio esistente siano interessate, anche parzialmente, le strutture dell'edificio, occorre l'attestazione del progettista che garantisca la staticità dell'immobile e che saranno eseguite, prima dell'inizio dei lavori, le verifiche di cui al D.M. 20.11.1987 per i fabbricati con strutture in muratura e le verifiche di cui alla legge 1086/71 per i fabbricati con strutture in conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica.

2.16. - (4 copie) - Per gli interventi su immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico e architettonico dalle vigenti normative, dovrà essere allegata, in aggiunta a quanto indicato ai punti precedenti, idonea documentazione storica, fotografica, o di altra natura attestante lo stato originario e dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli immobili.

2.17. - (una o più copie) - Eventuale altra documentazione possa rendersi necessaria per l'istruttoria del progetto.

2.18. - Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.

3. PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI UNITARI DEL P.R.G. CON INTERVENTO DIRETTO

3.1. - (2 copie) - Elenco dei proprietari di tutte le aree riguardanti l' I.U., gli atti comprovanti la proprietà e la disponibilità alla realizzazione dell'intervento.

3.2. - (4 copie) - Estratto di P.R.G.

3.3 - (4 copie) - Corografia comprendente l'indicazione della zona d'intervento.

3.4. - (2 copie) - Estratto di mappa e certificato catastale.

3.5. - (4 copie) - Planimetria catastale con riportate le aree dell' I.U., l'elenco delle particelle interessate o parti di esse, la loro superficie e l'elenco dei rispettivi intestatari.

3.6. - (4 copie) - Planimetria con indicati i vincoli urbanistici.

3.7. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo dello stato esistente comprese le quote altimetriche dei luoghi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti.

3.8. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicata la sistemazione delle aree verdi, le aree libere e quelle condominiali, le destinazioni pubbliche e quelle private. Su questa planimetria devono essere riportate le quote altimetriche di progetto e la differenza con quelle esistenti.

3.9. - (4 copie) - Progetto delle opere stradali e di parcheggio compreso l'allacciamento alla rete urbana definite planimetricamente con sezioni trasversali e profili longitudinali dettagliatamente quotati.

3.10. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicate le delimitazioni dell' I.U., le aree di insediamento, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a carico del concessionario e da cedere al Comune con dimostrazione del rispetto delle quantità minime per gli spazi pubblici.

3.11. - (4 copie) - Planimetria catastale con l'individuazione delle aree previste per le opere pubbliche da cedere al Comune, l'elenco delle particelle interessate dalla cessione, la loro superficie ed i nomi dei rispettivi proprietari intestatari.

3.12. - (4 copie) - Progetto planovolumetrico con computo del volume edificabile e sua distribuzione sulle singole aree di insediamento tenuto conto di eventuali fabbricati esistenti. Devono essere indicate le destinazioni d'uso di ogni singolo edificio.

3.13. - (4 copie) - Elaborati grafici con dettagliate quote numeriche in scala non inferiore a 1:200 con indicate le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi e delle unità immobiliari, dimensioni planimetriche, sezioni e prospetti, esatta localizzazione delle costruzioni con indicate le distanze tra

fabbricati, dai confini, dalle strade e da altri edifici.

3.14. - (4 copie) - Relazione tecnico illustrativa adeguatamente sviluppata nella quale sia descritto quanto non è possibile esplicitare graficamente con particolare riferimento ai materiali ed alle finiture dei fabbricati, alle opere esterne ed agli impianti.

3.15. - (2 copie) - Dettagliata documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a quello "cartolina" dello stato esistente dell'area e dell'intorno ambientale con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata dal progettista.

3.16. - (4 copie) - Progetto edilizio dei fabbricati con la documentazione prevista al precedente punto 1.

3.17. - (4 copie) - Progetto esecutivo e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario. Tale progetto deve comprendere tutti gli elaborati necessari alla sua valutazione indipendentemente dagli elaborati indicati ai punti precedenti.

3.18. - (4 copie) - Norme tecniche di attuazione riferite all' I.U. con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione delle opere, in particolare l'individuazione delle unità minime d'intervento ed eventuali stralci attuativi. Descrizione degli elementi di arredo, delle tecniche costruttive e dei materiali.

3.19. - (4 copie) - Schema di convenzione riferito a quelli già approvati con atti del Consiglio Comunale.

4. PROGETTI PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI.

Per interventi ad uso artigianale/industriale la documentazione prevista ai punti 1 e 2 deve essere integrata, in relazione al tipo di intervento, di impianto o di attività, con:

4.1. - (2 copie) - Relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico delle lavorazioni da effettuarsi indicante la localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che nei confronti di quello esterno e le fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissioni nocive.

4.2. - (4 copie) - Elenco, composizione, caratteristiche tossicologiche e possibili effetti sull'uomo, sugli animali e sull'ambiente, delle sostanze impiegate o comunque presenti nel ciclo, anche come prodotti intermedi.

4.3. - (4 copie) - Elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, polveri, radiazioni, rumori e vibrazioni. Per i rumori si dovrà indicare il livello di pressione sonora emessa da ciascun impianto in condizioni di normale funzionamento.

4.4. - (4 copie) - Planimetria con l'indicazione della disposizione e dell'ingombro degli impianti con quote di riferimento.

4.5. - (4 copie) - Descrizione delle caratteristiche della illuminazione naturale e artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con l'indicazione del numero dei ricambi orari previsti.

4.6. - (4 copie) - Indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e superfici disponibili pro-capite.

4.7. - (4 copie) - Relazione sui servizi e presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive ed attrezzature dei locali di servizio.

4.8. - (4 copie) - Indicazione della quantità di acqua necessaria all'attività e fonti di approvvigionamento.

4.9. - (4 copie) - Indicazione sui rifiuti prodotti con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle disposizioni legislative in materia.

La documentazione di cui sopra potrà essere richiesta, oltre che per le nuove costruzioni e modifiche di edifici esistenti, anche per la sola modifica degli impianti.

Potrà essere richiesta eventuale altra documentazione prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia di igiene pubblica e ambientale e di sicurezza sui posti di lavoro.

5. PROGETTI PER INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE

In riferimento al tipo di intervento da realizzare, la documentazione sarà quella indicata ai precedenti punti 1 e 2 integrata con:

- 5.1. - (1 copia) - Documentazione comprovante l'esistenza o meno di una azienda agricola costituita da Partita I.V.A. ed iscrizione al Registro Ditte della C.C.I.A.A.
- 5.2. - (1 copia) - Certificato catastale ed estratto di mappa dell'intera azienda aggiornato secondo le colture in atto.
- 5.3. - (1 copia) - Dimostrazione dell'esistenza o meno dei minimi colturali fondiari previsti dalla normativa vigente.
- 5.4. - (1 copia) - Certificato di iscrizione all'Albo Provinciale degli Imprenditori Agricoli Professionali con indicata la sezione di appartenenza.
- 5.5. - (1 copia) - Dimostrazione della legittimità dei manufatti precari oggetto dell'intervento. (contratti, atti di autorizzazione, documentazione catastale od altro...)
- 5.6. - (4 copie) - Nel caso di deruralizzazione dovrà essere indicata l'area assegnata in pertinenza all'edificio, individuata su planimetria catastale con la superficie e le quote di riferimento. Tale documentazione dovrà corrispondere a quella necessaria per le opportune variazioni catastali.
- 5.7. - (4 copie) - Nel caso che le norme prevedano la convenzione od atto unilaterale d'obbligo, occorre lo schema dell'atto con le planimetrie catastali sulle quali devono essere indicati tutti i fabbricati esistenti e di progetto, l'area aziendale, il numero del foglio e l'elenco dei mappali.
- 5.8. - (4 copie) - Nel caso di ampliamenti "una tantum" e trasferimenti di volumetrie previsti all'art. 5 della L.R.T. 64/1995, occorre presentare gli schemi grafici ed i calcoli delle volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della legge suddetta.
- 5.9. - (5 copie) - Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi in cui sia reso necessario dalla vigente normativa da presentare su apposito modulo con allegata la seguente documentazione:
 - a- Descrizione della situazione attuale dell'azienda.
 - b- Descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale.
 - c- Descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive.

d- Individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiarie collegate.

e- Individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma.

f- Indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

g- Documentazione comprovante l'esistenza o meno di una azienda agricola costituita da partita I.V.A. ed iscrizione al Registro Ditte della C.C.I.A.A.

h- Certificato di iscrizione all I.N.P.S. comprendente gli eventuali coadiuvanti o dipendenti.

i- Certificato catastale ed estratto di mappa dell'intera azienda aggiornati secondo le colture in atto.

5.10. - (1 copia) - Relazione agrituristica approvata nei casi in cui sia resa necessaria per gli interventi che riguardano l'attività stessa.
Tale relazione non è dovuta nel caso sia ricompresa nel piano di miglioramento agricolo ambientale già in possesso dell'ufficio.

6. PROGETTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Per gli interventi da realizzare in aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovrà essere presentata istanza al Comune per la richiesta dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo n.490/1999 (ex art. 7 della legge 1497/1939). Alla suddetta istanza dovrà essere allegato, in 5 copie, il progetto costituito almeno da:

- 6.1. - (5 copie) - Documentazione idonea a identificare l'ubicazione dell'immobile e delle aree circostanti.**
- 6.2. - (5 copie) - Rilievo dello stato antecedente i lavori, sia delle aree e sistemazioni esterne che dei fabbricati, in scala non inferiore a 1:200 per le aree ed 1:100 per i fabbricati.**
- 6.3. - 5 copie) - Elaborati grafici di progetto dettagliatamente quotati sia per le aree esterne in scala non inferiore a 1:200, sia per i fabbricati ed altre opere, in scala non inferiore a 1:100.**
- 6.4. - (5 copie) - Relazione tecnico illustrativa adeguatamente sviluppata con riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente e con particolare attenzione alla descrizione delle sistemazioni esterne, alle piantumazioni, ai materiali e colorazioni dei fabbricati.**
- 6.5. - (5 copie) - Documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a quello "cartolina", dell'area e dei fabbricati oggetto d'intervento e dell'intorno ambientale con riprese da più posizioni. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente.**

7. PROGETTI IN AREE PROTETTE

In riferimento al tipo di intervento la documentazione è quella indicata ai precedenti punti 1 e 2.

La documentazione sia grafica che descrittiva deve essere predisposta ed integrata in modo tale da dimostrare il rispetto di quanto indicato, per le aree protette, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, con particolare riferimento ai:

- a- Sistemi idrogeopedologici.
- b- Sistemi vegetazionali.
- c- Fauna selvatica.
- d- Assetto edilizio ed urbanistico
- e- Assetto fondiario
- f- Assetti infrastrutturali

8. PROGETTI IN AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

Gli interventi di seguito elencati, qualora ricadano in aree sottoposte a misure di salvaguardia di cui alla Legge 18/05/1989 n. 183 nonché nelle aree a rischio idraulico perimetrate nelle carte della pericolosità allegata al P.R.G., sono soggetti a preventiva verifica di fattibilità:

- Nuove costruzioni di edifici
- Opere infrastrutturali
- Attrezzature generali e trasformazioni morfologiche del territorio.
- Ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione in diversa collocazione di edifici o manufatti.
- Ristrutturazione edilizia che comporta modifica o ampliamento della sagoma dell'edificio a piano terra o ricostruzione integrale dell'edificio esclusi gli ampliamenti per esigenze di tipo igienico sanitario.
- Restauro e risanamento conservativo con modifica della destinazione d'uso di tipo residenziale al piano terreno.
- Mutamento della destinazione d'uso di tipo residenziale, anche in assenza di opere, al piano terreno.
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche che comportano modifica o ampliamento della sagoma dell'edificio a piano terra.
- Opere pertinenziali realizzate in rilevato, ivi compresi i parcheggi all'aperto e quelli interrati.
- Muri di cinta e recinzioni con cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna, salvo se di pertinenza di fabbricati in zona agricola.
- Opere di rinterro.

La documentazione da presentare è quella prevista ai precedenti punti 1 e 2 integrata dallo studio idraulico che deve prevedere il calcolo delle portate di massima piena attraverso l'elaborazione di dati pluviometrici relativi ad almeno un ventennio e considerare tempi di ritorno $TR = 20 - 100 - 200$ anni. Lo studio dovrà inoltre contenere:

- giustificazione del valore del coefficiente di deflusso;
- valutazione del tempo di corrivazione come media di almeno tre dei possibili metodi di calcolo;
- sezioni topografiche di dettaglio (scala 1:100 o 1:200) riferite ai corsi d'acqua analizzati;
- ricostruzione delle pendenze su profilo topografico di dettaglio rilevato su un tratto di almeno 200 metri rispetto alla sezione considerata;
- analisi delle condizioni drenanti dell'area, compresa l'impermeabilizzazione dei suoli dovuta all'intervento;
- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alle superfici impermeabilizzate (tetti, piazzali, etc...), alla pioggia critica oraria con tempo di ritorno trentennale;
- confronto dei valori di portata massima, calcolata con quelli derivanti dalla regionalizzazione delle portate di piena.

Nel caso venga confermata la situazione di rischio dovrà essere prevista la preventiva o contestuale realizzazione di opere di messa in sicurezza o di riduzione del rischio, secondo la tipologia delle opere da realizzare.

Per gli interventi edilizi che non comportino incrementi di volume e solo per destinazioni d'uso diverse da residenziali e produttive, il progetto potrà essere corredato da una relazione tecnica semplificata, nella quale si prenda coscienza del livello di rischio dell'area e siano esaminate le alternative possibili (sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, etc..) ed indicati gli eventuali accorgimenti atti a ridurre il rischio.

9. PROGETTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

I progetti che hanno le caratteristiche per rientrare nella V.I.A. sia di competenza della Regione che della Provincia o del Comune, sono sottoposti a:

- a- procedura preliminare di verifica;
- b- studio di impatto ambientale.

Nel caso che il progetto sia di competenza comunale, la documentazione da allegare alla istanza è costituita da:

(Nel seguito si definiscono i contenuti minimi della domanda di attivazione della procedura di verifica, tenendo conto degli elementi di verifica per la decisione dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione definiti nell' Allegato D della L. R. n° 78/98, nonché delle indicazioni fornite in proposito nella guida alla funzione di "screening" pubblicata dalla Commissione Europea).

9.1. - (5 copie) - Progetto preliminare

Nell'ambito della domanda di attivazione della procedura di verifica, in merito al progetto, il proponente è tenuto a fornire almeno la seguente documentazione:

- nome, indirizzo e punto di contatto per ulteriori richieste, relative alla persona o all'organizzazione che propone il progetto;
- breve descrizione della natura e dei fini del progetto;
- dimensioni del progetto in termini, per esempio, di superfici e volumi, dimensioni delle strutture, flussi, input e output, potenzialità, costi, durata;
- programma di attuazione, compresi l'analisi e preparazione del sito, la costruzione, l'avviamento, il funzionamento, lo smantellamento, il ripristino e il recupero;
- piani preliminari, diagrammi e/o mappe;
- descrizione della tecnica prescelta, con riferimento alle migliori tecniche disponibili a costi non eccessivi, e delle altre tecniche previste per prevenire le emissioni degli impianti e per ridurre l'utilizzo delle risorse naturali, confrontando le tecniche prescelte con le migliori tecniche disponibili;
- descrizione della natura e dei metodi di produzione o di altri tipi di attività relativi alla fase di esercizio del progetto;
- elenco degli interventi connessi e necessari alla realizzazione del progetto, o che potrebbero intervenire come conseguenza del progetto (ad es. estrazioni di minerali, nuove forniture idriche, produzione o trasmissione di energia, costruzione di strade, abitazioni, sviluppo economico).

Il livello di progettazione deve essere quello "preliminare" previsto dall'attuale Legge sui lavori pubblici. Si riporta la definizione di progetto preliminare ex art. 16 Legge 109/1994 (così come modificato dalla Legge 415/1998) che al comma 3 recita: *"Il progetto preliminare definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire e consiste in una relazione illustrativa delle ragioni della*

scelta della soluzione prospettata in base alla valutazione delle eventuali soluzioni possibili, anche con riferimento ai profili ambientali e all'utilizzo dei materiali provenienti dalle attività di riuso e riciclaggio, della sua fattibilità amministrativa e tecnica, accertata attraverso le indispensabili indagini di prima approssimazione, dei costi, da determinare in relazione ai benefici previsti, nonché in schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare; il progetto preliminare dovrà inoltre consentire l'avvio della procedura espropriativa".

9.2. - (5 copie) - Studio sugli effetti urbanistico - territoriali ed ambientali e sulle misure necessarie per l'inserimento nel territorio comunale.

Nell'ambito della domanda di attivazione della procedura di verifica in merito agli effetti urbanistico - territoriali ed ambientali e alle misure necessarie per l'inserimento nel territorio comunale del progetto, il proponente è tenuto a fornire almeno la seguente documentazione:

9.2.1. - una descrizione dell'ambiente, che includa:

- l'individuazione dell'ambito territoriale di riferimento;
- una descrizione dello stato iniziale delle componenti ambientali, con particolare riferimento alla popolazione, alla fauna, alla vegetazione, al suolo e sottosuolo, all'acqua, all'aria, ai fattori climatici, al patrimonio architettonico e archeologico e agli altri beni materiali, al paesaggio, agli aspetti socio-economici (assetto igienico - sanitario, assetto territoriale, assetto economico) e all'interazione tra i vari fattori;
- una mappa e una breve descrizione del sito e dell'area circostante che indichino le caratteristiche fisiche, naturali e antropizzate quali la topografia, la copertura del terreno e gli usi territoriali (comprese le aree sensibili, quali le aree residenziali, le scuole, le aree ricreative);
- l'individuazione delle aree e degli elementi importanti dal punto di vista conservativo, paesaggistico, storico, culturale o agricolo;
- dati relativi all'idrologia, comprese le acque di falda e le aree a rischio alluvionale;

9.2.2. - una descrizione dei potenziali fattori di impatto, che includa:

- dati relativi al fabbisogno di materie prime, di acqua e di energia e alle probabili fonti, valutando la sostituibilità, la riproducibilità o la rinnovabilità delle risorse utilizzate;
- dati relativi alla produzione di rifiuti, di emissioni atmosferiche, di scarichi idrici, di sversamenti nel suolo, di sottoprodotti, di emissioni termiche, di rumori, di vibrazioni, di radiazioni e ai metodi proposti per lo scarico e l'eliminazione degli stessi;
- la descrizione delle caratteristiche di accesso e la valutazione del traffico generato dall'intervento;
- dati relativi ai materiali pericolosi utilizzati, immagazzinati o prodotti sul sito;
- la definizione del rischio di incidenti (esplosioni, incendi, rotture che comportano rilasci eccezionali di sostanze tossiche, sversamenti accidentali, ecc.);

- una previsione dell'impatto del progetto sul patrimonio naturale e storico, tenuto conto della destinazione delle zone che possono essere danneggiate;

9.2.3. - una breve descrizione di tutte le misure che il committente propone allo scopo di ridurre, evitare o mitigare gli impatti negativi significativi.

9.3 - (5 copie) - Relazione di conformità del progetto preliminare con le norme ambientali e paesaggistiche, nonché con i vigenti piani e programmi territoriali ed ambientali.

Nell'ambito della domanda di attivazione della procedura di verifica, in merito alla conformità del progetto con le norme ambientali e paesaggistiche, nonché con i vigenti piani e programmi territoriali ed ambientali, il proponente è tenuto ad individuare i condizionamenti e vincoli di cui si è dovuto tenere conto nella redazione del progetto e in particolare:

- le norme tecniche che regolano la realizzazione dell'opera;
- la normativa ambientale;
- le norme e prescrizioni di strumenti urbanistici, piani paesistici e territoriali e piani di settore (trasporti, gestione risorse idriche, gestione rifiuti, ecc.);
- i vincoli paesaggistici, naturalistici, architettonici, archeologici, storico - culturali, demaniali ed idrogeologici, servitù ed altre limitazioni alla proprietà;
- i condizionamenti indotti dalla presenza di aree naturali protette istituite ai sensi della Legge 6 dicembre 1991, n° 394 e della L. R. 11 aprile 1995, n° 49 e delle relative aree contigue, ovvero siti individuati ai sensi della direttiva n° 92/43/CEE, come siti di importanza comunitaria (SIC) o zone speciali di conservazione (ZSC), ovvero delle aree interessate da elementi di tutela delle risorse essenziali così come definiti, commi 1 e 2 dell'art. 2 della L. R. n° 5/1995, individuate dagli strumenti di pianificazione di ogni livello;
- i condizionamenti indotti dalla natura e vocazione dei luoghi e da particolari esigenze di tutela ambientale.

9.4. - (5 copie) - Relazione inerente le motivazioni, le finalità, le alternative di localizzazione, nonché gli interventi alternativi ipotizzabili.

Nell'ambito della domanda di attivazione della procedura di verifica, in merito alle motivazioni, alle finalità, alle alternative di localizzazione, nonché agli interventi alternativi ipotizzabili, il proponente è tenuto a fornire almeno la seguente documentazione:

- una descrizione degli scopi e degli obiettivi del progetto;
- una descrizione delle principali alternative che vengono prese in esame, con riferimento a:

⇒ *alternative strategiche*: consistono nella individuazione di misure per prevenire la domanda e/o in misure diverse per realizzare lo stesso obiettivo;

⇒ *alternative di localizzazione*: sono definibili in base alla conoscenza dell'ambiente, alla individuazione di potenzialità d'uso dei suoli e ai limiti rappresentati da ree critiche e sensibili;

⇒ *alternative di processo o strutturali*: consistono nell'esame di differenti

tecnologie e processi e di materie prime da utilizzare;

⇒ *alternative di compensazione o di mitigazione degli effetti negativi*: consistono nella ricerca di contropartite nonché in accorgimenti vari per limitare gli impatti negativi non eliminabili;

⇒ *alternativa zero*: consiste nel non realizzare il progetto.

Altra documentazione utile ai fini della procedura di verifica, che sarebbe opportuno allegare alla domanda di avvio della procedura stessa, è la seguente:

- * individuazione delle altre autorizzazioni necessarie per il progetto;
- * rapporto tra il progetto e altre attività progettate o esistenti;
- * futuri progetti previsti sul sito o nelle vicinanze;
- * ulteriore richiesta di servizi quali trattamento delle acque reflue o raccolta e eliminazione dei rifiuti, generata dal progetto;
- * fotografie del sito e delle vicinanze.

10. PROGETTI PER REFLUI CHE NON SCARICANO IN PUBBLICA FOGNATURA E NON RECAPITANO IN ACQUE SUPERFICIALI

La seguente documentazione è riferita a sistemi di smaltimento sul suolo di insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5.000 mc.

A - Pozzi a tenuta (ammissibili regolarmente senza distribuzione idrica interna e con dotazione idrica non superiore a 30/40 litri/die/persona)

10.A.1. - (5 copie) - Ubicazione costituita da estratto del Piano Regolatore Generale vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

10.A.2. - (5 copie) - Planimetria dettagliatamente quotata in scala 1:200 della localizzazione dell'impianto riferita ai fabbricati vicini, alla presenza di pozzi anche se ad uso irriguo, a serbatoi e condotte di acqua potabile.

10.A.3. - (5 copie) - Piante e sezioni di dettaglio dell'impianto in scala 1:100 o 1:50 chiaramente quotate comprensive del pretrattamento mediante fossa Imhoff.

10.A.4. - (5 copie) - Relazione tecnico descrittiva dell'impianto dalla quale si evincano anche i requisiti per cui sia possibile ammettere lo scarico statico in questione.

B - Sub-irrigazioni, sub-irrigazioni drenate, pozzi perdenti

10.B.1. - (5 copie) - Ubicazione costituita da estratto del Piano Regolatore Generale vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

10.B.2. - (5 copie) - Planimetria dettagliatamente quotata in scala 1:200 della localizzazione dell'impianto con le distanze riferite ai fabbricati vicini, ai pozzi anche se ad uso irriguo, ai confini di proprietà, alla presenza di altri impianti di smaltimento, alla presenza di condotte e serbatoi di acqua potabile.

10.B.3. - (5 copie) - Piante e sezioni di dettaglio in scala 1:100 o 1:50 chiaramente quotate dell'impianto comprensive anche dei sistemi di pretrattamento (fossa bicamerale o tricamerale, fossa Imhoff) e pozzetto finale drenato.

10.B.4. - (5 copie) - Relazione tecnico descrittiva dell'impianto nella quale sia indicato anche il numero delle persone servite e/o abitanti equivalenti, l'assenza di vincolo idrogeologico in zone non ad uso agricolo e lo sviluppo lineare rapportato alle persone servite.

10.B.5. - (3 copie) - Relazione geologica con prove di percolazione contenente tra l'altro:

- Zonizzazione idrogeologica del P.R.G.

- Caratteristiche geo - morfologiche del terreno con particolare attenzione al grado di permeabilità, pendenza del terreno, pendenza delle canalizzazioni dell'impianto e granulometria.

- Presenza o meno di falde superficiali o profonde e distanza di queste dal fondo della trincea.

- Presenza della fascia di rispetto delle canalizzazioni di smaltimento da qualunque opera di captazione e distribuzione di acqua.

- Rispetto della fascia occupata dalle canalizzazioni.

- Rispetto della distanza da altri sistemi di smaltimento.

C - Fitodepurazione

10.C.1. - (5 copie) - Ubicazione costituita da estratto del Piano Regolatore Generale vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

10.C.2. - (5 copie) - Planimetria dettagliatamente quotata in scala 1:200 della localizzazione dell'impianto riferita ai fabbricati vicini, alle distanze dai confini, alla presenza di pozzi anche se ad uso irriguo, a serbatoi e condotte di acqua potabile.

10.C.3. - (5 copie) - Piante e sezioni di dettaglio in scala 1:100 o 1:50 chiaramente quotate dell'impianto comprensive anche dei sistemi di pretrattamento (fossa Imhoff e pozzetto degrassatore).

10.C.4. - (5 copie) - Zonizzazione idrogeologica del P.R.G nel caso di presenza di pozzino di ispezione finale drenante.

10.C.5. - (5 copie) - Relazione tecnico descrittiva dell'impianto nella quale sia indicato anche il dimensionamento riferito ai mq/abitante equivalente, la composizione dei letti assorbenti e la tipologia delle essenze vegetali ed arboree.

D - Depurazione a fanghi attivi (ossidazione totale)

10.D.1. - (5 copie) - Ubicazione costituita da estratto del Piano Regolatore Generale vigente con l'indicazione dell' esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

10.D.2. - (5 copie) - Planimetria dettagliatamente quotata in scala 1:200 della localizzazione dell'impianto riferita ai fabbricati vicini, alle distanze dai confini, alla presenza di pozzi anche se ad uso irriguo, a serbatoi e condotte di acqua potabile.

10.D.3. - (5 copie) - Zonizzazione idrogeologica del P.R.G.

10.D.4. - (5 copie) - Piante e sezioni di dettaglio in scala 1:100 o 1:50 chiaramente quotate dell'impianto e l'indicazione dello schema di funzionamento.

10.D.5. - (5 copie) - Relazione tecnico descrittiva dell'impianto nella quale sia indicata anche la sua potenzialità ed il dimensionamento in rapporto al numero delle persone servite

Devono essere indicate le caratteristiche chimico - fisiche del refluo ed il corpo recettore finale..

10.D.6. - (3 copie) - Relazione geologica nel caso che si intenda procedere ad un interrimento del refluo finale.

10.D.7. - (5 copie) - Qualificazione del refluo agli standard normativi chimico batteriologici nel caso si intendesse procedere ad un suo riutilizzo ad uso irriguo e identificazione delle colture che si intendono irrigare.

E - Scarichi da allevamenti zootecnici

10.E.1. - (5 copie) - Ubicazione costituita da estratto del Piano Regolatore Generale vigente con l' indicazione dell' esatta posizione dell'azienda e delle aree interessate. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

10.E.2. - (5 copie) - Planimetria in scala adeguata per individuare la superficie dei terreni interessati all'uso agronomico de liquami.

10.E.3. - (5 copie) - Zonizzazione idrogeologica del C.I.G.R.I.

10.E.4. - (5 copie) - Relazione tecnico descrittiva con il dimensionamento della superficie interessata allo scarico ed il peso vivo di bestiame allevato.

10.E.5. - (3 Copie) - Relazione geologica nel caso che si dovesse ricorrere all'interrimento del liquame per superamento del rapporto quintali/ettaro di peso vivo.

11. PROGETTI PER REFLUI CIVILI CHE NON SCARICANO IN PUBBLICA FOGNATURA E CHE RECAPITANO IN ACQUE SUPERFICIALI CLASSIFICATE

11.1. - (7 copie) - Ubicazione su cartografia in scala 1:25.000 di riferimento territoriale con evidenziata in rosso la localizzazione degli scarichi.

11.2. - (7 copie) - Ubicazione su estratto di Piano Regolatore Generale vigente con indicata l'esatta posizione dello scarico, dell'immobile interessato e delle acque superficiali nelle quali si immette lo scarico. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I. - A4.

11.3. - (7 copie) - Planimetria dettagliatamente quotata in scala 1:200 con indicati gli immobili e gli impianti che danno origine agli scarichi ed il percorso delle condotte e particolari costruttivi.

11.4. - (7 copie) - Piante e sezioni di dettaglio dell'impianto di provenienza degli scarichi in scala non inferiore a 1:100, chiaramente quotate, comprensive del pretrattamento.

11.5. - (7 copie) - Relazione tecnica relativa alle attività civili di provenienza, quantità e periodicità di flusso.

11.6. - (7 copie) - Relazione tecnica relativa all'impianto di depurazione che alimenta lo scarico e delle condotte fino al punto di scarico nel corpo ricettore comprensiva anche dei materiali adoperati.

11.7. - (5 copie) - Scheda di rilevamento degli scarichi delle acque reflue debitamente riempita.

12. PROGETTI PER ARREDI, PRECARI, INSEGNE E DECORO DEGLI EDIFICI

12.1. - (1 copia) - Atto autorizzativo ad installare od eseguire le opere sia che si tratti di suolo pubblico che di immobile privato.

12.2. - (3 copie) - Ubicazione costituita da estratto del Piano Regolatore Vigente od altro tipo di cartografia in scala non inferiore a 1:2000 per il centro abitato ed 1:5000 fuori dai centri abitati, con indicata l'esatta individuazione dell'immobile.

12.3. - (3 copie) - Piante, prospetti e sezioni chiaramente quotati in scala non inferiore a 1:100 delle opere da realizzare od installare.

12.4. - (3 copie) - Bozzetto o particolari costruttivi degli arredi, insegne, accessori ed altro con indicate le dimensioni, i materiali ed i colori.

12.5. - (3 copie) - Nel caso che gli interventi siano significativi per l'immobile sul quale si interviene, occorre anche un elaborato grafico esteso ai prospetti interessati od alle zone circostanti.

12.6. - (3 copie) - Documentazione fotografica della parte interessata e del contesto circostante, a colori, in formato "cartolina".

12.7. - (3 copie) - Relazione tecnico descrittiva per quanto non è possibile esplicitare negli elaborati grafici con particolare riferimento ai materiali, sistemi di montaggio e fissaggio, ad eventuali impianti e colori.

Ogni altra documentazione necessaria alla descrizione dell'inserimento del manufatto o dell'opera nell'immobile o nel contesto circostante.

13. PROGETTI PER VARIANTI IN CORSO D' OPERA

Per la presentazione delle varianti in corso d' opera devono essere presentati:

13.1. - (4 copie) – di tutti gli elaborati grafici modificati rispetto a quelli originariamente presentati ed approvati.

13.2. - (4 copie) – degli elaborati grafici dello stato sovrapposto, con evidenziato in colore giallo le parti originariamente approvate e non più realizzate ed in colore rosso le parti oggetto della variante.

13.3. - (4 copie) – della relazione tecnico – descrittiva con particolare riferimento alle modifiche apportate.

13.4. - (2 copie) – relazioni, perizie e documentazione modificata o necessaria in conseguenza delle modifiche apportate al progetto.

13.5. - Pareri vari (VV.FF., A.S.L. Provincia, etc...) quando la variante comporta modifiche per le quali è necessaria una nuova valutazione dell' Ente che emette il parere.

13.6. - (2 copie) – Progetti degli impianti modificati qualora la loro presentazione è resa obbligatoria dalle vigenti norme.

13.7. - (4 copie) – Quando le varianti comportano modifiche agli indici di fabbricabilità occorre il nuovo conteggio (vedi punti 1.2. e 2.6. del presente allegato).

ALLEGATO n. 2: "CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE"

INDICE:

1 – Manutenzione ordinaria	pag. 106
2 – Manutenzione straordinaria	pag. 107
3 – Restauro e risanamento conservativo	pag. 109
3.1 – Categoria c	pag. 109
3.2 – Categoria c1	pag. 111
4 – Ristrutturazione edilizia	pag. 112
4.1 – Categoria d1	pag. 113
4.2 – Categoria d2	pag. 113
4.2.1 – Categoria d2.1	pag. 113
4.2.2 – Categoria d2.2	pag. 113
4.3 – Categoria d3	pag. 113
5 – Ristrutturazione urbanistica	pag. 114
5.1 – Categoria e1	pag. 114
5.2 – Categoria e2	pag. 114
5.2.1 – Categoria e2.1 – Ampliamenti	pag. 114
5.2.2 – Categoria e2.2 – Rialzamenti	pag. 114

1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Sono pertanto di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

opere interne

- riparazione, rinnovo e sostituzione parziale o totale di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi, apparecchi sanitari e canne fumarie. Qualora gli interventi riguardino immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999 (immobili di interesse artistico e storico), vige comunque l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualsiasi genere che si intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva approvazione.
- opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, ventilazione, gas etc.) quali riparazioni, ricambi di parti, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti con le stesse caratteristiche di quelli esistenti.

opere esterne

sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che non comportano modifiche dell'aspetto esteriore degli immobili ed in particolare:

- riparazione, rinnovo e/o sostituzione parziale o totale delle finiture esterne e del manto di copertura degli edifici che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli stessi. Qualora l'intervento sia esteso all'intero fabbricato oppure ad una porzione significativa dello stesso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere inviata apposita comunicazione al Sindaco con allegata la descrizione delle opere da realizzare ed idonea documentazione fotografica.
- sono comunque assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di grondaie, discendenti ed impermeabilizzazioni che non abbiano rilevanza estetica (guaine, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria 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; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono pertanto di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

opere interne

- rifacimento od installazione di materiale di isolamento termico ed acustico quando comporti l' esecuzione di opere murarie.
- realizzazione di chiusure o di aperture di limitate dimensioni, senza che venga modificato il numero delle unità immobiliari esistenti.
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione e rifacimento parziale di murature.
- demolizione e sostituzione dei solai con il mantenimento della quota e del tipo di materiale esistenti.
- installazione, completo rifacimento, ampliamento di impianti tecnologici o interventi che comportino modifiche sostanziali degli stessi, qualora sia prevista l'esecuzione di opere murarie o quando la loro realizzazione sia soggetta alla presentazione di progetto ai sensi della legislazione vigente (legge 46/90 e legge 10/91).
- rifacimento od installazione di impianti di ascensore o montacarichi anche se esterni all'immobile.
- completo rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico, impianti idraulici, canalizzazioni e fognature.
- installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell' ambito del volume dell' unità immobiliare.

opere esterne

sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che comportano variazione dell' aspetto esteriore degli immobili comprese le modifiche della tipologia, del materiale e del colore dei singoli elementi architettonici ed in particolare:

- rifacimento di coloriture e finiture esterne.
- rifacimento ed installazione di infissi esterni.
- rifacimento di cancelli, di inferriate e di recinzioni e realizzazione nei lotti

di pertinenza di edifici esistenti di sistemazioni esterne.

- rifacimento di pavimenti e rivestimenti esterni.
- rifacimento del manto di copertura, compresi gli elementi strutturali, fermo restando la quota di colmo e di gronda.
- costruzione di vespai o scannafossi ed interventi nel sottosuolo senza aumento di volume e/o di superficie.
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini, etc.) con modificazione dei tipi e della forma.

3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici ancorchè recenti.

Le categorie di intervento di restauro e risanamento conservativo si articolano nelle sottocategorie C e C1, previste dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata il 18.11.1994.

3.1 - categoria C

Rientrano nella categoria C i seguenti interventi:

- Realizzazione di scale interne alle unità immobiliari che non modificano le parti comuni dell'edificio.
- Accorpamento e suddivisione di unità immobiliari senza che siano alterate le parti comuni (androni, scale, pianerottoli etc.) e lo schema distributivo dell'edificio.
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne non strutturali con il mantenimento dello schema distributivo dell'edificio nel rispetto degli elementi strutturali esistenti che potranno subire solo limitate modifiche.
- Creazione di soppalchi.

Per soppalco s'intende in generale una struttura utilizzabile con almeno un lato aperto sullo spazio sottostante, finalizzata all'utilizzazione su quote diverse di un ambiente che pur restando unico ed aperto presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale. Sono comunque ammessi anche soppalchi chiusi con le caratteristiche sotto descritte.

I soppalchi destinati a locali di categoria A devono avere le caratteristiche previste dall'articolo 84 del presente regolamento edilizio ed in tal caso la verifica dei requisiti d'areazione ed illuminazione deve essere operata considerando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco sia del locale medesimo su cui si affaccia.

La superficie utile del soppalco non potrà essere maggiore del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare nella quale è previsto.

Qualora il soppalco determini altezze interne inferiori a 2,7 mt. dei vani abitabili sottostanti, la sua superficie utile non potrà superare il 30% di quella degli stessi

vani sottostanti.

La porzione del locale sottostante il soppalco, non può avere altezza inferiore a 2,4 mt ad esclusione delle porzioni sottostanti soppalchi con profondità non superiori ad 1,5 mt.

La realizzazione di soppalchi con altezza media superiore o uguale a due metri determina aumento di superficie utile di calpestio e pertanto incremento del carico urbanistico.

Non è ammesso lo spostamento delle quote dei solai esistenti.

- Ripristino di balconi, finestre e porte esterne ed elementi architettonici risalenti all'impianto originario dell'edificio previa dimostrazione della preesistenza con adeguata documentazione.

- Modifica ed inserimento di elementi accessori quali grigliati verticali, pannelli e muretti divisorii su balconi, logge e porticati esistenti.

- Modifica ed inserimento di nuove aperture esterne (compresi i lucernari) che rispettino i criteri di simmetria esistenti, che non alterino l'uniformità delle facciate e che siano volte al riordino ed alla riqualificazione delle stesse. Tali interventi non dovranno comunque alterare le tipologie, gli elementi architettonici e costitutivi dell'edificio originario.

- Realizzazione di pensiline in aggetto.

Nel caso di fabbricati classificati C e C1 dalla variante generale al P.R.G. adottata il 18.11.94, tali interventi sono ammessi solamente sui fronti interni prospettanti sui cortili. La lunghezza delle pensiline in aggetto non potrà superare per più di 0,60 ml quella dell'apertura esistente e non potrà essere maggiore della lunghezza della terrazza di cui sono a protezione. La loro sporgenza o profondità non potrà essere maggiore di ml. 1,20 e nel caso di terrazze esistenti potrà essere pari a quella della terrazza sottostante e comunque non superiore a ml. 1,40. I materiali per la loro costruzione dovranno essere compatibili con quelli del fabbricato esistente. La copertura dovrà essere preferibilmente in laterizio.

- Realizzazione di piccole terrazze di servizio

Nel caso di fabbricati classificati C e C1 dalla variante generale al P.R.G. adottata il 18.11.94, tali interventi sono ammessi solamente sui fronti interni prospettanti sui cortili. Si considerano piccole terrazze quelle atte a consentire l'apertura degli infissi del vano di accesso con profondità massima di ml. 1,40. Nel caso che sulla terrazza debba essere installato l'apparecchio per il riscaldamento e/o il condizionamento la larghezza potrà essere maggiorata di ml. 0,70. Dimensioni diverse possono essere consentite solo in caso di adeguamento alle dimensioni di terrazzi già esistenti, per motivi di simmetria o uniformità dei prospetti. I parapetti e gli altri elementi accessori dovranno essere di tipologia, di materiali e di colori analoghi a quelli esistenti nell'edificio.

Tali interventi sono ammessi nel caso in cui rispettino i criteri di simmetria con i terrazzi preesistenti. In ogni caso non potranno avvenire in maniera casuale ma dovranno rispettare l'ordine architettonico delle facciate.

- Chiusura logge

E' ammessa la chiusura delle logge (spazio chiuso da tre pareti verticali e due

orizzontamenti). Nel caso di interventi localizzati su facciate prospettanti o visibili dalla pubblica via, l'intervento sarà ammesso anche se realizzato in tempi successivi, solo sulla base di progettazione unitaria estesa almeno ad una intera colonna di logge e tesa ad assicurare l'omogeneità architettonica dell'edificio.

- Costruzione di canne fumarie esterne.

Le canne fumarie incassate nelle facciate e rifinite con materiali e colori uguali a quelli della facciata esistente sono sempre consentite.

Qualora ciò non fosse possibile le canne fumarie esterne dovranno essere realizzate con finiture e colori analoghi a quelli delle facciate dell'edificio.

Nel caso di fabbricati classificati C e C1 dalla variante generale al P.R.G. adottata il 18.11.94, le canne fumarie esterne sono ammesse solamente sui fronti interni non prospettanti sulla pubblica via. Negli altri edifici può essere ammessa una deroga solamente nei casi in cui tale condizione non possa essere rispettata per comprovati motivi di ordine tecnico accertati mediante relazione asseverata del progettista accompagnata da scelte progettuali che alterino nel modo minore possibile i prospetti esistenti.

- Realizzazione, modifica e sostituzione di vetrine senza alterazione delle aperture esistenti o con il ripristino delle aperture originarie.

3.2 - categoria C1

Rientrano nella C1 i seguenti interventi:

- Spostamento delle quote dei solai esistenti, da contenere entro 30 cm., solamente in corrispondenza dei locali di servizio (locali igienici, corridoi, cucine, ripostigli).
- Realizzazione, modifica e sostituzione di vetrine con limitate variazioni delle aperture per conformarle ad altre esistenti o per determinare simmetrie nelle facciate degli edifici.
- Sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolare pregio architettonico utilizzando materiali diversi da quelli originari.

4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (Pergolati ART. 31 N.N.T.T.A.)

Tali interventi sono suddivisi nelle seguenti categorie, previste dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata il 18.11.1994. Sono pertanto ammessi da ciascuna categoria:

4.1 - Categoria d1:

- demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l' adeguamento alla normativa antisismica. Sono ammesse variazioni dei prospetti solo al fine di una riqualificazione ambientale.

- demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Le costruzioni accessorie o pertinenziali, compatibili con le caratteristiche tipologiche dell' edificio principale, sono da considerarsi parte integrante dell' edificio stesso qualora siano collocate all' interno di aree, di corti private o condominiali e comunque sui lotti di pertinenza dello stesso edificio principale. Per le zone agricole le aree di pertinenza degli edifici rurali ad uso residenziale, sono quelle individuate catastalmente.

In tali interventi dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- la sostituzione, la demolizione e/o ricostruzione siano morfologicamente e tipologicamente compatibili con il fabbricato principale;
- si ottenga un aumento della superficie libera dalle costruzioni, delle aree, delle corti private o condominiali ed una loro migliore sistemazione a verde o a spazi di sosta realizzati con materiale filtrante;
- sia mantenuta invariata la natura accessoria e/o pertinenziale dei manufatti sostituiti o ricostruiti. In ogni caso, con tali interventi, non è consentita la trasformazione di tali superfici accessorie in superfici utili abitabili. Tali interventi sono comunque ammessi anche per i volumi accessori o pertinenziali degli immobili con categoria d'intervento C e C1 ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G. .

- Modifica alle parti strutturali verticali interne con variazione dello schema distributivo delle singole unità immobiliari.
- Realizzazione di scale esterne o interne con modifica alle parti comuni.
- Modifica alle parti comuni senza alterazione delle quote degli elementi strutturali orizzontali.

- Porticati (Come 112 locali pertinenziali)
(14.20% senza esenti)

- Modifica alle coperture esistenti senza variazione dell'altezza del fabbricato e delle strutture orizzontali e con una pendenza massima del 35%, nei casi di coperture a falde inclinate.
- Accorpamento, suddivisione e modifiche di unità immobiliari quando tali interventi alterino la consistenza delle parti comuni dell'edificio (androni, vani scala, pianerottoli, autorimesse collettive, etc.).

E' ammesso lo spostamento della quota dell' ultimo solaio per consentire l' utilizzazione dei locali sottotetto.

4.2 - Categoria d2

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

4.2.1 - Categoria d2.1

Costruzione di servizi e/o di vano abitabile nella misura massima complessiva di mc. 75, in ampliamento della unità immobiliare esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni di areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

4.2.2 - Categoria d2.2

Rialzamento dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml. 0,80; e dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui.

4.3 - Categoria d3

Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie, previste dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata il 18.11.1994. In tale ambito, nel caso di sostituzione di volumi accessori esistenti, gli stessi possono essere utilizzati anche per realizzare superfici utili abitabili. In tal caso dovranno essere migliorate le condizioni morfologiche.

5.1 - Categoria e1

Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

5.2 - Categoria e2

Opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

5.2.1 - Categoria e2.1 - Ampliamenti

Interventi di nuova edificazione in ampliamento di edificio esistente. Sono compresi i rialzamenti

5.2.2 - Categoria e2.2 - Rialzamenti

Interventi di rialzamento del singolo edificio o di parti di esso, ai sensi delle disposizioni di cui all' art. 9 punto 1) e ultimo capoverso del D.L. 1444/1968 in quanto previsioni aventi contenuti plano-volumetrici tipici dei piani particolareggiati. Il rialzamento dovrà essere realizzato sul filo delle murature esterne esistenti e consentirà la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml. 3,50 in aggiunta a quelli esistenti. Sono ammessi limitati arretramenti delle murature perimetrali, semprechè l' intervento sia compatibile dal punto di vista morfologico ed architettonico con il contesto edilizio.

ALLEGATO n. 3: "MANUALE DI INDIRIZZO E GUIDA - TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE"

INDICE:

- 1 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici soggetti alle categorie c, c1, d1. pag. 116
 - 1.1 - Interventi di manutenzione ordinaria (a) pag. 116
 - 1.2 - Interventi di manutenzione straordinaria (b) pag. 116
- 2 - Interventi di restauro e risanamento conservativo (c, c1), di ristrutturazione edilizia (d1) pag. 118

Negli edifici in genere, in qualsiasi zona siano situati, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e qualsiasi altro intervento edilizio riguardante le facciate esterne, dovranno essere realizzate con materiali e colori che siano in armonia con l'ordine architettonico ed estetico dell'intero fabbricato e non della singola proprietà.

1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICI SOGGETTI ALLE CATEGORIE c, c1, d1.

Nelle architetture contemporanee soggette a conservazione sono da mantenere materiali e tecniche originali. Quelli di seguito indicati saranno di regola osservati nelle architetture di epoche precedenti. In ogni caso saranno sempre rispettati i materiali originari presenti nell'edificio soggetto all'intervento o ripristinati a seguito di adeguata documentazione.

1.1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (a)

- non possono comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
- non possono comportare l'uso di materiali, tecniche e configurazioni diversi da quelli originari nel caso di rinnovamento o sostituzione di finiture.

1.2. - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (b)

INTONACI

Devono essere realizzati del tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce. E' fatto obbligo di intonacatura negli edifici originariamente intonacati, con coloriture tradizionali della zona;

INFISSI ESTERNI

Ammessi nelle forme tradizionali di legno verniciato. Le porte devono essere impostate sul filo interno.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli elementi di arredo, anche vegetazionali, devono essere conservati e ripristinati nelle forme originarie o tradizionali. Le pavimentazioni, dove si rendono necessarie per motivi igienici e funzionali, devono essere realizzate in lastre di pietra tradizionali o in laterizio, in forme unitarie e regolari. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti. Le essenze arboree e arbustive ammesse sono quelle autoctone, da localizzare in rapporto all'edificio nelle disposizioni originarie o tradizionali. Le recinzioni originarie devono essere conservate e ripristinate in caso di manomissione.

Per le insegne si applicano le specifiche disposizioni previste nel paragrafo successivo relativo agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

PAVIMENTI INTERNI

Quando di valore, anche testimoniale, devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari soprattutto negli spazi distributivi (portici, logge, ingresso, scale, ecc.).

RIVESTIMENTI INTERNI

Nei servizi igienici e nelle cucine devono essere preferibilmente limitati alle pareti attrezzate.

COPERTURA

Deve essere realizzata in coppi e/o embrici di materiale originario, o comunque del tipo di quello originario. Le gronde devono essere nelle forme e materiali tradizionali o in forme semplici con correnti non sagomati. Il cordolo di c.a. deve essere realizzato nello spessore del muro e comunque con una modificazione dell'altezza di non oltre 10 cm. Preferibilmente i vani sottotetto non devono essere controsoffittati.

RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

Le centrali termiche devono essere ricavate all'interno dell'edificio in locali marginali. Gli impianti di sollevamento non devono alterare lo schema distributivo dell'edificio.

BAGNI E CUCINE

Nuovi bagni e cucine devono essere realizzati in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'abitazione o unità immobiliare. Le vecchie cucine preferibilmente non debbono essere suddivise.

CHIUSURE E APERTURE INTERNE

Non devono modificare lo schema distributivo fondamentale originario; la chiusura di porte dotate di cornici deve essere riconoscibile attraverso il mantenimento delle mostre.

OPERE DI CONSOLIDAMENTO

Le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante.

2 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (c, c1), DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (d1)

Il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti deteriorate e, ove indispensabile, con la totale sostituzione nel rispetto degli elementi costitutivi originari, strutturali e di copertura. E' ammessa la posa di materiale coibente e di rete elettrosaldata.

Tutti gli interventi ammessi devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipici del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute e non stabili;
- intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili, ad eccezione dei fabbricati nei quali sono installati sin dall'origine;
- per pertinenze a meno che ciò determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere preferibilmente in terra battuta, in ghiaietto, in pietra e in laterizio. E' in ogni caso vietato l'asfalto;
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, esterni all'edificio quando non sia assolutamente possibile incassarli nella muratura, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti aerei delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- sono vietate le insegne a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi; preferibilmente dovranno essere installate all'interno della sagoma delle vetrine o degli ingressi delle attività;
- la sostituzione o il rinnovo delle insegne esistenti a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti, o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi è ammessa solo se si provvede ad adeguarle alle prescrizioni di cui sopra.

Le indicazioni sopra stabilite costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata applicabilità assieme alle disposizioni di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. I manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni, dell'illuminazione

pubblica, delle insegne e della segnaletica che il Comune predisporrà ai sensi dell'articolo medesimo, integreranno queste prime norme cautelative.

**ALLEGATO n.4: "DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE
NORMATIVE SUI PARCHEGGI PRIVATI DA REALIZZARE NELLE NUOVE
COSTRUZIONI O A SERVIZIO DI QUELLE ESISTENTI"**

INDICE:

1 -	Spazi per parcheggi nelle nuove costruzioni	pag. 121
1.1 -	Specificazione delle costruzioni per le quali è obbligatoria la dotazione di spazi privati di parcheggio	pag. 121
1.2 -	Definizione di "nuova costruzione" e criteri per il calcolo della superficie da destinare a parcheggi	pag. 121
1.3 -	Criteri di localizzazione degli spazi per parcheggio nelle nuove costruzioni	pag. 122
1.3.1 -	Edifici ad uso residenziale	pag. 122
1.3.2 -	Edifici destinati ad uso diverso dalla residenza	pag. 123
2 -	Spazi per parcheggi a servizio di edifici esistenti	pag. 124
3 -	Gratuità delle autorizzazioni e delle concessioni per gli spazi di parcheggio privati nelle nuove costruzioni	pag. 125
4 -	Regime giuridico degli spazi di parcheggio privati	pag. 126

1. SPAZI PER PARCHEGGI NELLE NUOVE COSTRUZIONI

La materia è regolata dall'art. 18 della legge 765/1967, così come modificata dall'art. 2 della legge 122/1989 e dall'ultimo comma dell'art. 26 della legge 47/1985.

In tali articoli si dispone che nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio privati nella misura di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume e che detti spazi costituiscono pertinenze delle costruzioni stesse, ai sensi degli articoli 817, 818, 819 del Codice Civile.

Per l'applicazione delle suddette disposizioni che, pur avendo portata generale, sono riferite a edifici aventi differenti destinazioni d'uso e differenti esigenze funzionali, è necessario specificare criteri e modalità per la realizzazione degli spazi di parcheggio.

1.1. SPECIFICAZIONE DELLE COSTRUZIONI PER LE QUALI E' OBBLIGATORIA LA DOTAZIONE DI SPAZI PRIVATI DI PARCHEGGIO

La necessità di sosta e di ricovero degli autoveicoli è presente in ogni edificio all'interno del quale si esplicano funzioni o attività legate alla vita delle persone. Particolarmente rilevanti, ai fini della previsione di parcheggi privati, sono le funzioni residenziali, produttive e di servizio che si esplicano nelle aree urbane.

Le costruzioni che devono, quindi, essere dotate di adeguati spazi di parcheggio privati, in aggiunta a quelli pubblici stabiliti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono quelle destinate ai seguenti usi:
residenziali, direzionali, turistico - ricettivi, commerciali, artigianali ed industriali.

Ciascuna di questa attività presenta diverse esigenze funzionali connesse alla mobilità delle persone e diverse necessità in ordine alla sosta ed al rimessaggio degli autoveicoli.

1.2. DEFINIZIONE DI "NUOVA COSTRUZIONE" E CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGI

Nella dizione "Nuove costruzioni" sono comprese le sostituzioni degli edifici (interventi di categoria e) e le ristrutturazioni di categoria d3), ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e le modifiche.

Qualora però, negli interventi di ampliamento o di sopraelevazione si dia luogo alla realizzazione di nuove unità funzionali negli edifici, dovranno essere effettuate verifiche circa la possibilità di inserimento degli spazi di parcheggio. Pur non essendo obbligatorio in questo caso il rispetto integrale dello standard minimo di legge, è la facoltà dell'A.C. prescrivere il reperimento di spazi di parcheggio, quando ciò risulti tecnicamente fattibile nell'ambito della costruzione, nelle aree di pertinenza o in aree limitrofe asservibili alla costruzione stessa.

La cubatura delle nuove costruzioni in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura relativa alla superficie lorda degli edifici con l'esclusione delle parti destinate a locali accessori e di servizio esterni alle abitazioni.

Per gli edifici destinati ad attività commerciali all'ingrosso, artigianali e industriali, qualora ciò sia chiaramente giustificato da specifiche ragioni funzionali connesse alle attività stesse ed in particolare al basso numero di addetti da impegnare nelle attività lavorative rispetto alla consistenza volumetrica delle costruzioni, è facoltà dell'A. C. consentire la realizzazione di spazi di parcheggio in misura inferiore ad un metro quadrato di superficie utile ogni 10 metri cubi di costruzione.

1.3. CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PER PARCHEGGIO NELLE NUOVE COSTRUZIONI

1.3.1. EDIFICI AD USO RESIDENZIALE

Nell'ambito delle nuove costruzioni ad uso residenziale devono essere previsti spazi di parcheggio interni alle costruzioni stesse in misura non inferiore al 50% dello standard minimo di legge.

Per spazio interno si intende sia lo spazio riservato alla sosta dei veicoli (stalli), sia quello necessario per l'accesso e la manovra (corsie).

In ogni caso, nelle costruzioni ad uso residenziale, ad ogni unità abitativa dovrà corrispondere uno stallo auto interno alla costruzione anche quando ciò risulti, in termini di superficie, eccedente rispetto a quanto prescritto al paragrafo precedente.

Per l'integrale soddisfacimento dello standard minimo dovranno essere previsti parcheggi aggiuntivi nelle aree di pertinenza dalle costruzioni (parcheggi esterni).

Per aree di pertinenza si intendono quelle computate ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiario (superficie fondiaria).

Gli spazi di parcheggio, interni ed esterni alle costruzioni, devono sempre essere individuati in sede di progetto e, nel caso di costruzioni con più unità abitative, riferiti alle singole unità abitative per la costituzione del vincolo permanente di pertinenzialità.

Per particolari e giustificate ragioni di ordine tecnico, urbanistico o funzionale, è consentito localizzare i parcheggi anche in aree che non formino parte del lotto, purché queste siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Ai sensi dell' articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al P.R.G. adottata il 18.11.1994, nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, i garage privati prescritti dalla legge 122/89, per la quantità minima stabilita dalla legge (1 mq. ogni 10 mc. di costruzione) non concorrono alla determinazione del volume fabbricabile. Gli stessi sono pertanto asserviti all'edificio principale con vincolo permanente di destinazione a parcheggi.

L'altezza massima dei garage fuori terra non dovrà comunque superare mt. 3,00.

1.3.2. EDIFICI DESTINATI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA

In tutte le costruzioni destinate ad uso diverso dalla residenza, gli spazi di parcheggio privati possono essere ricavati nelle stesse costruzioni, ovvero in aree esterne oppure promiscuamente.

E' facoltà dell' Amministrazione Comunale prescrivere l'obbligo di realizzare detti spazi all'interno delle costruzioni quando ciò sia motivato da ragioni funzionali, urbanistiche o ambientali connesse alla localizzazione dell'intervento.

In tal caso l'obbligo di realizzare parcheggi interni non potrà superare il 50% dello standard minimo di legge.

Per il dimensionamento degli spazi di parcheggio negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, all'artigianato e all'industria, valgono i criteri di cui all'ultimo paragrafo del precedente punto 1.2.

Per particolari e giustificate ragioni di ordine tecnico, urbanistico o funzionale, è consentito localizzare i parcheggi anche in aree che non formino parte del lotto, purché queste siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

2. SPAZI PER PARCHEGGI A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI

La realizzazione dei parcheggi privati a servizio di edifici esistenti è regolata dall'articolo 7 della legge 26.3.1982, n. 94, dall'articolo 9 della legge 24.3.1989 n. 122, nonché dalle norme del vigente regolamento edilizio comunale.

Per edifici esistenti devono intendersi tutti quelli concessi anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 122/89.

Potranno essere effettuati interventi finalizzati alla realizzazione o all'integrazione degli spazi di sosta:

- ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, nel sottosuolo dell'immobile o nei locali del piano terreno dei fabbricati, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigente;
- ai sensi dell'art. 7 della legge n. 94/82, nei lotti di pertinenza di edifici esistenti che risultino sprovvisti di autorimesse pertinenziali, laddove non espressamente vietato dai piani urbanistici vigenti e sempreché siano osservate, verso terzi, le distanze legali e regolamentari dai confini e dagli edifici.

I parcheggi realizzati ai sensi degli articoli 7 della legge n. 94/82 e 9 della legge 122/89, devono essere sempre riferiti all'unità immobiliare principale (singole unità abitative per le residenze) alla quale sono legate da vincolo permanente di pertinenzialità.

La realizzazione dei parcheggi ai sensi dell'art. 7 della Legge 94/82 e quelli dell'art. 9 della legge 122/89 al di fuori dei limiti di cui all'articolo 41 sexsies della legge 1150/42, e successive modificazioni è soggetta al rilascio di concessione edilizia onerosa.

In tali casi, il contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, verrà conteggiato sulla parte eccedente i limiti sopra riportati.

Il mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui alla legge 47/85 per opere abusive.

3. GRATUITA' DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE CONCESSIONI PER GLI SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI NELLE NUOVE COSTRUZIONI

La realizzazione di spazi di parcheggio aventi carattere di pertinenzialità è consentita a titolo gratuito anche quando detti spazi sono inclusi nell'ambito di nuove costruzioni assoggettate a concessione edilizia onerosa.

Ciò in considerazione del disposto dell'ultimo comma dell'articolo 26 della Legge n. 47/85 che classifica pertinenze i parcheggi privati ex art. 18 della legge 765/1967 realizzati nell'ambito di nuove costruzioni ed al fine di uniformare l'insieme della casistica relativa alla realizzazione di spazi di parcheggio aventi carattere pertinenziale, esplicitamente assoggettata al regime dell'autorizzazione gratuita per gli spazi da realizzare a servizio di edifici esistenti (art. 7, legge n. 94/82 e art. 9, legge n. 122/1989).

Concretamente, quindi, non si procederà ad assoggettare ad oneri di concessione la parte del volume delle nuove costruzioni destinata a spazi di parcheggio.

Al fine, però di evitare utilizzazioni improprie o abnormi del suddetto principio di gratuità, viene fissato il limite di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione realizzato in analogia al disposto di cui alla legge 122/89.

Tale limite può essere superato solo nel caso in cui ciò sia indispensabile allo scopo di creare uno stallo auto per ogni unità abitativa (casi mini appartamenti).

Qualora la superficie degli spazi di parcheggio interni alla costruzione o comunque tali da costituire volumetria, ecceda il limite sopradetto si procederà al rilascio di concessione edilizia onerosa.

In tali casi, il contributo di cui all'articolo 3 della legge 10/77, verrà conteggiato sulla parte eccedente i limiti sopra riportati.

Gli spazi destinati ad autorimessa dovranno comunque essere fisicamente separati, anche se comunicanti con porte a norma di legge, da quelli destinati ad altro uso.

Devono comunque essere rispettati gli indici e le norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio vigenti.

4. REGIME GIURIDICO DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Gli spazi, interni ed esterni alle costruzioni, destinati a parcheggi privati realizzati nell'ambito delle nuove costruzioni od a servizio di edifici esistenti sono da considerarsi sempre gravati da vincolo permanente di pertinenzialità e dall'obbligo del mantenimento della originaria destinazione d'uso.

Tali spazi dovranno comunque essere sempre identificati catastalmente e graficamente con riferimento alla cosa principale a cui sono asserviti.

Gli atti di concessione e/o autorizzazione con i quali si consente la realizzazione di spazi di sosta, devono indicare espressamente il regime pertinenziale di detti spazi e il vincolo sulla relativa destinazione d'uso.

Il rilascio di concessione, autorizzazione nonché la presentazione della denuncia di inizio di attività, sono subordinati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario ed in cui venga stabilito:

1- il vincolo di pertinenzialità permanente per gli spazi costituenti pertinenze nei limiti e per gli effetti di cui all' articolo 41 sexies della legge 1.150/1942 così come modificata dall' articolo 2 della legge 122/89;

2- l'identificazione grafica, da allegare a tale atto, sia degli spazi pertinenziali interni alle costruzioni, che della cosa principale cui sono asserviti; per gli spazi esterni alle costruzioni, l' identificazione grafica potrà essere indicativa mentre sarà vincolante l' indicazione della loro quantità espressa in mq.

3- il divieto alla modifica della destinazione d'uso di tali spazi e la loro inalienabilità rispetto alla cosa principale cui sono asserviti.

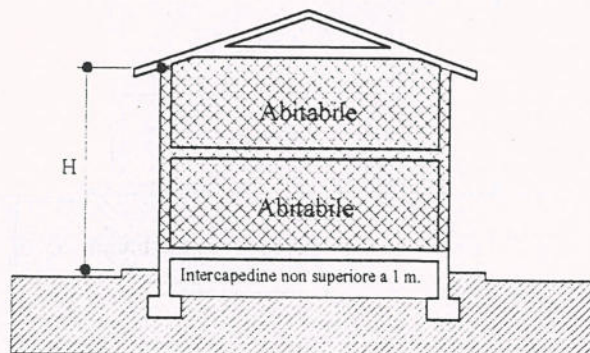
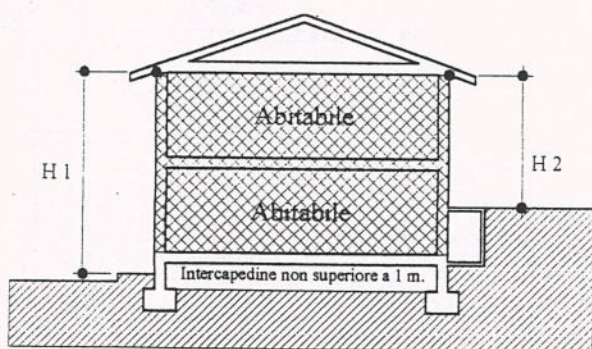
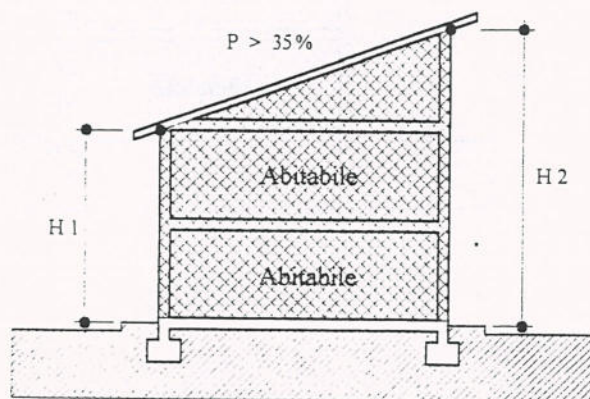
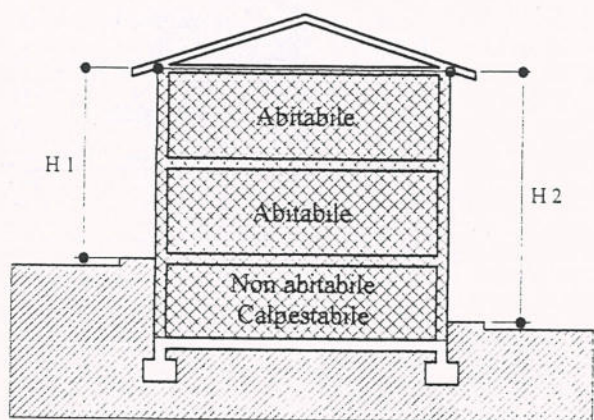
I garage privati realizzati al di fuori dei limiti e degli effetti di cui all'articolo 41 sexies della legge 1.150/1942 così come modificata dall'articolo 2 della legge 122/89, qualora consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti al rilascio di concessione edilizia onerosa. In tal caso il contributo di cui all'articolo 3 della legge 10/77 verrà conteggiato sull'intera opera.

**ALLEGATO n.5: "ESEMPLIFICAZIONI GRAFICHE DEL CALCOLO DELLE
ALTEZZE E DEL VOLUME" (ARTICOLO 100 DEL PRESENTE
REGOLAMENTO)**

INDICE:

1 - Coperture a falde inclinate	pag. 128
2 - Coperture piane	pag. 131
3 - Capannoni industriali artigianali e simili	pag. 132
4 - Fabbricati realizzati su terreni inclinati o con terrazzamenti	pag. 133

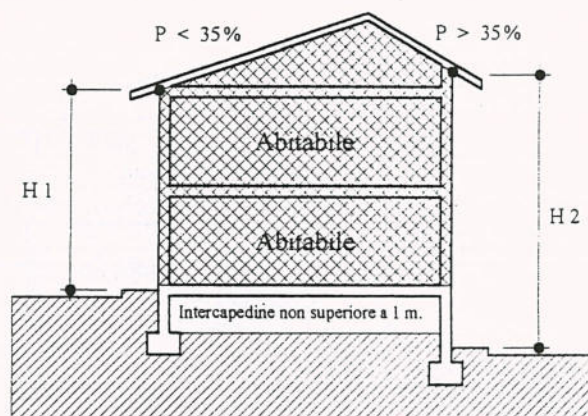
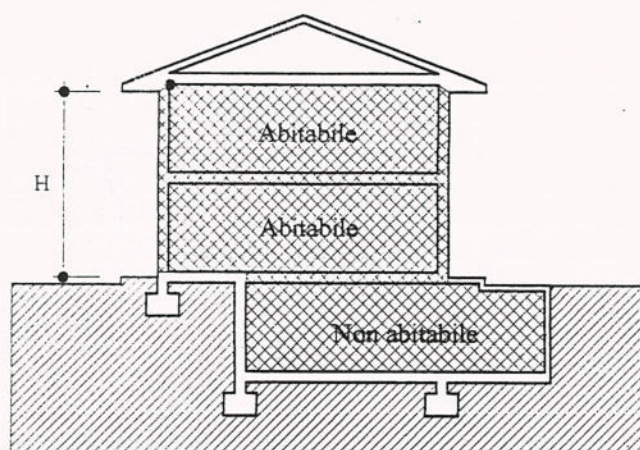
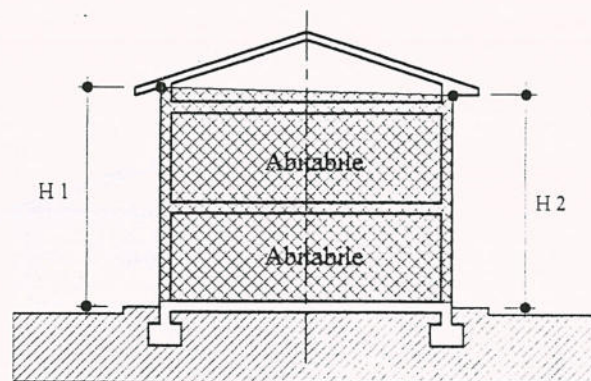
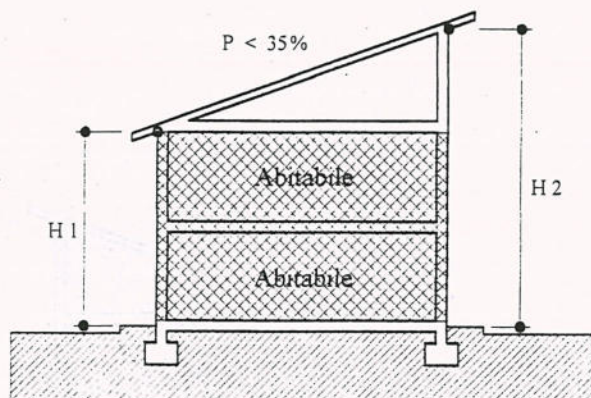
Coperture a falde inclinate (esemplificazioni grafiche)



Indica lo spazio da considerare per il calcolo del volume effettivo dell'edificio. Sono escluse dal calcolo del volume le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l'eventuale interapedine, sia compreso fra cm. 30 e cm. 50 e siano rispettate le norme riguardanti l'isolamento termico delle costruzioni.

H Altezza del fabbricato

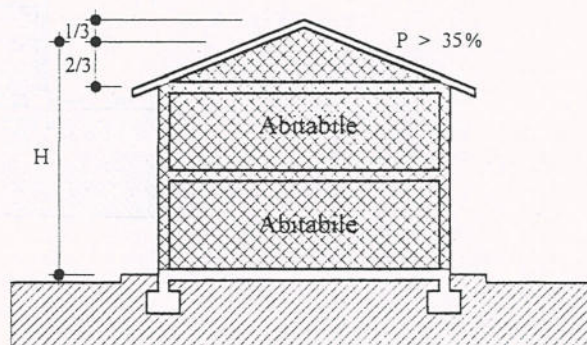
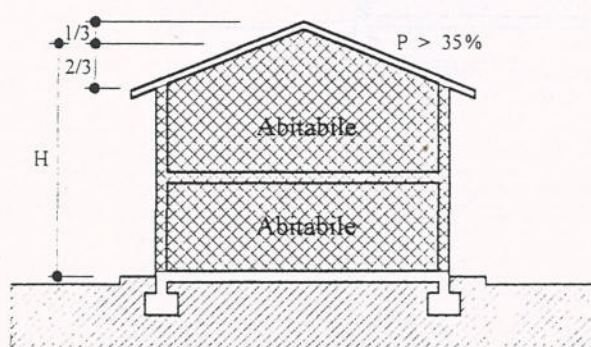
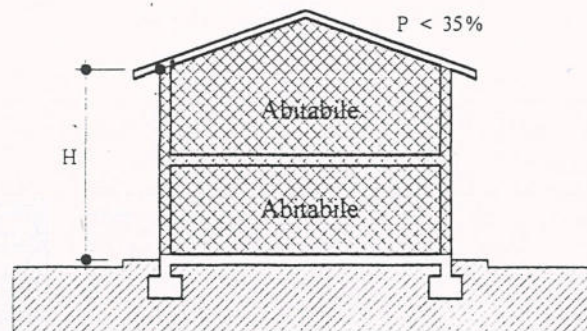
Coperture a falde inclinate (esemplificazioni grafiche)



Indica lo spazio da considerare per il calcolo del volume effettivo dell'edificio. Sono escluse dal calcolo del volume le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l'eventuale intercapedine, sia compreso fra cm. 30 e cm. 50 e siano rispettate le norme riguardanti l'isolamento termico delle costruzioni.

H Altezza del fabbricato

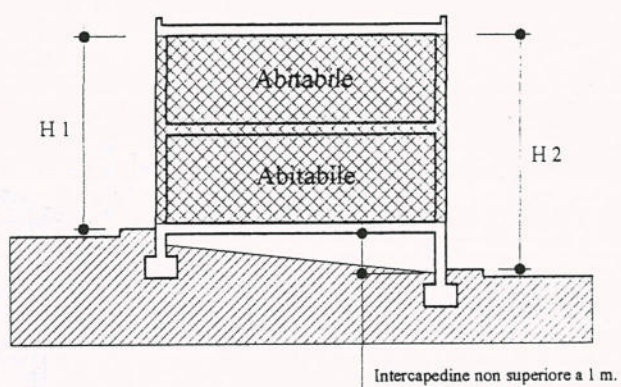
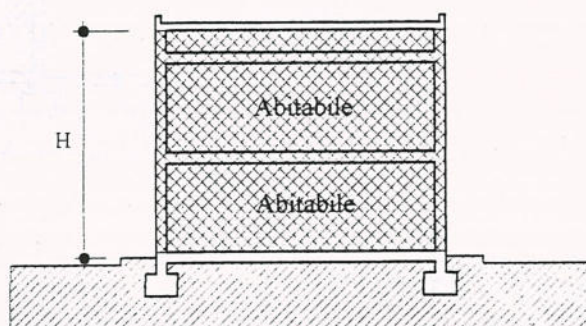
Coperture a falde inclinate (esemplificazioni grafiche)



Indica lo spazio da considerare per il calcolo del volume effettivo dell'edificio. Sono escluse dal calcolo del volume le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l'eventuale intercapedine, sia compreso fra cm. 30 e cm. 50 e siano rispettate le norme riguardanti l'isolamento termico delle costruzioni.

H Altezza del fabbricato

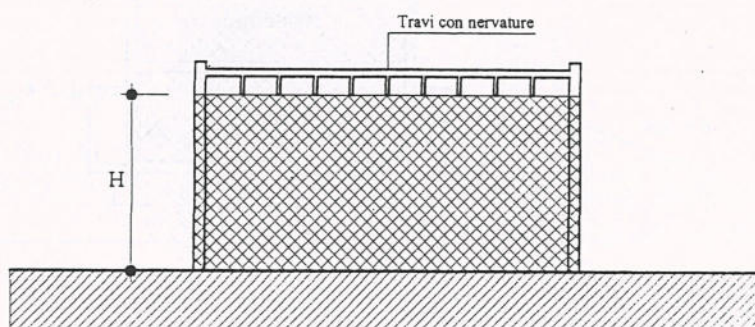
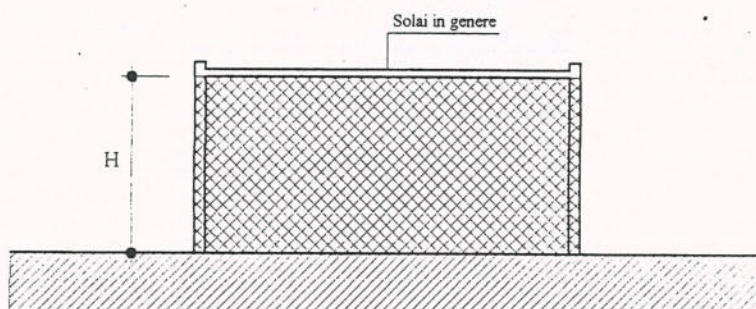
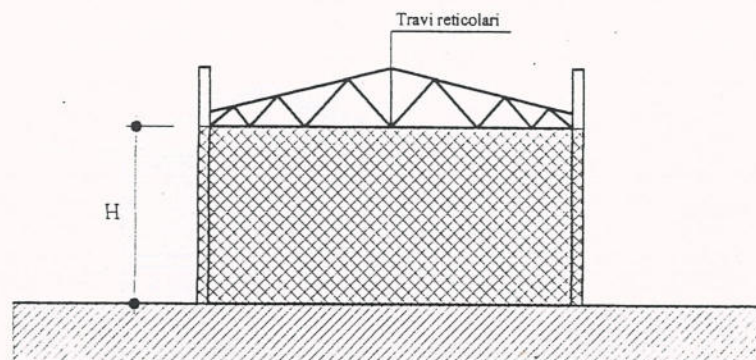
Coperture piane (esemplificazioni grafiche)



Indica lo spazio da considerare per il calcolo del volume effettivo dell'edificio. Sono escluse dal calcolo del volume le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l'eventuale intercapedine, sia compreso fra cm. 30 e cm. 50 e siano rispettate le norme riguardanti l'isolamento termico delle costruzioni.

H Altezza del fabbricato

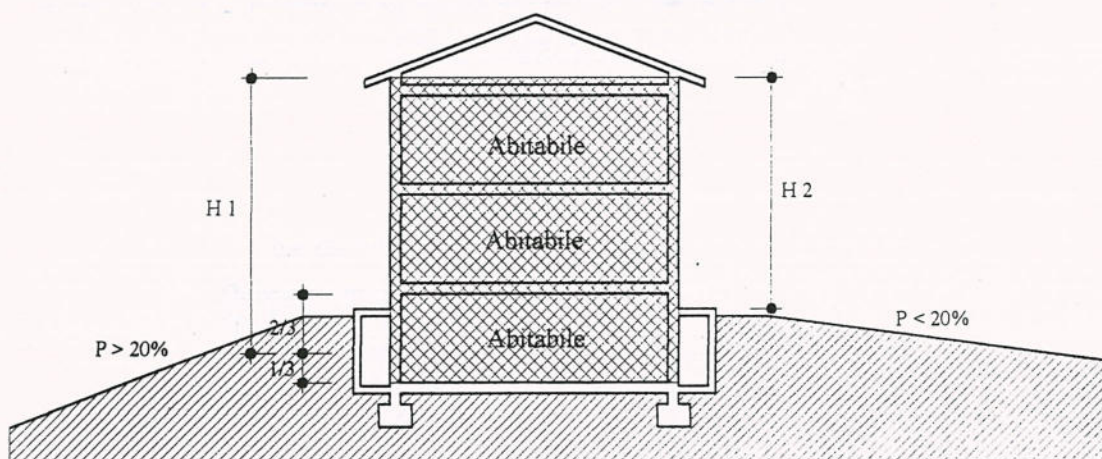
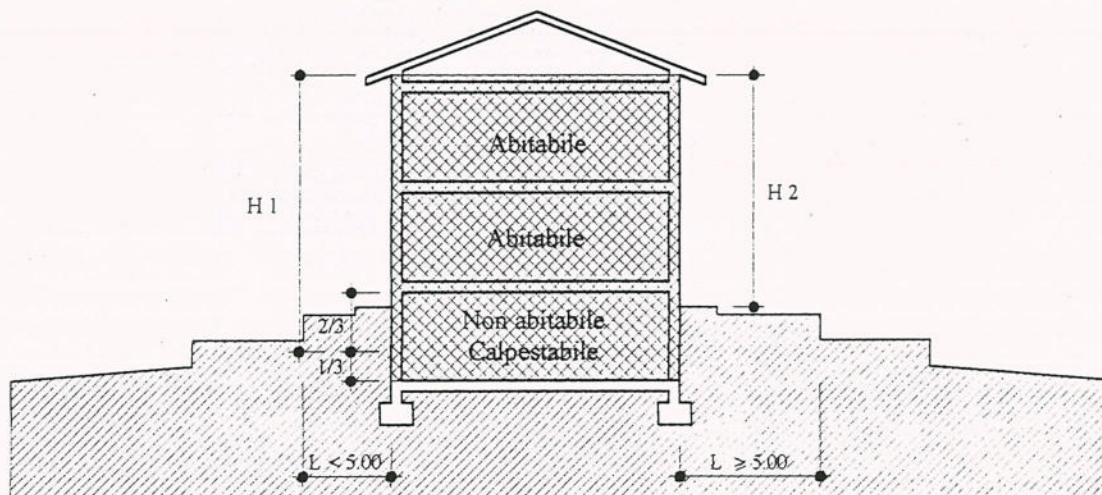
Coperture di capannoni industriali - artigianali e simili (esemplificazioni grafiche)



Indica lo spazio da considerare per il calcolo del volume effettivo dell'edificio. Sono escluse dal calcolo del volume le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l'eventuale intercapedine, sia compreso fra cm. 30 e cm. 50 e siano rispettate le norme riguardanti l'isolamento termico delle costruzioni.

H Altezza del fabbricato

Esempi di calcolo delle altezze per fabbricati realizzati su terreni inclinati o con terrazzamenti (esemplificazioni grafiche)



Indica lo spazio da considerare per il calcolo del volume effettivo dell'edificio. Sono escluse dal calcolo del volume le murature perimetrali degli edifici nel caso in cui lo spessore delle stesse, incluso l'eventuale intercapedine, sia compreso fra cm. 30 e cm. 50 e siano rispettate le norme riguardanti l'isolamento termico delle costruzioni.

H Altezza del fabbricato