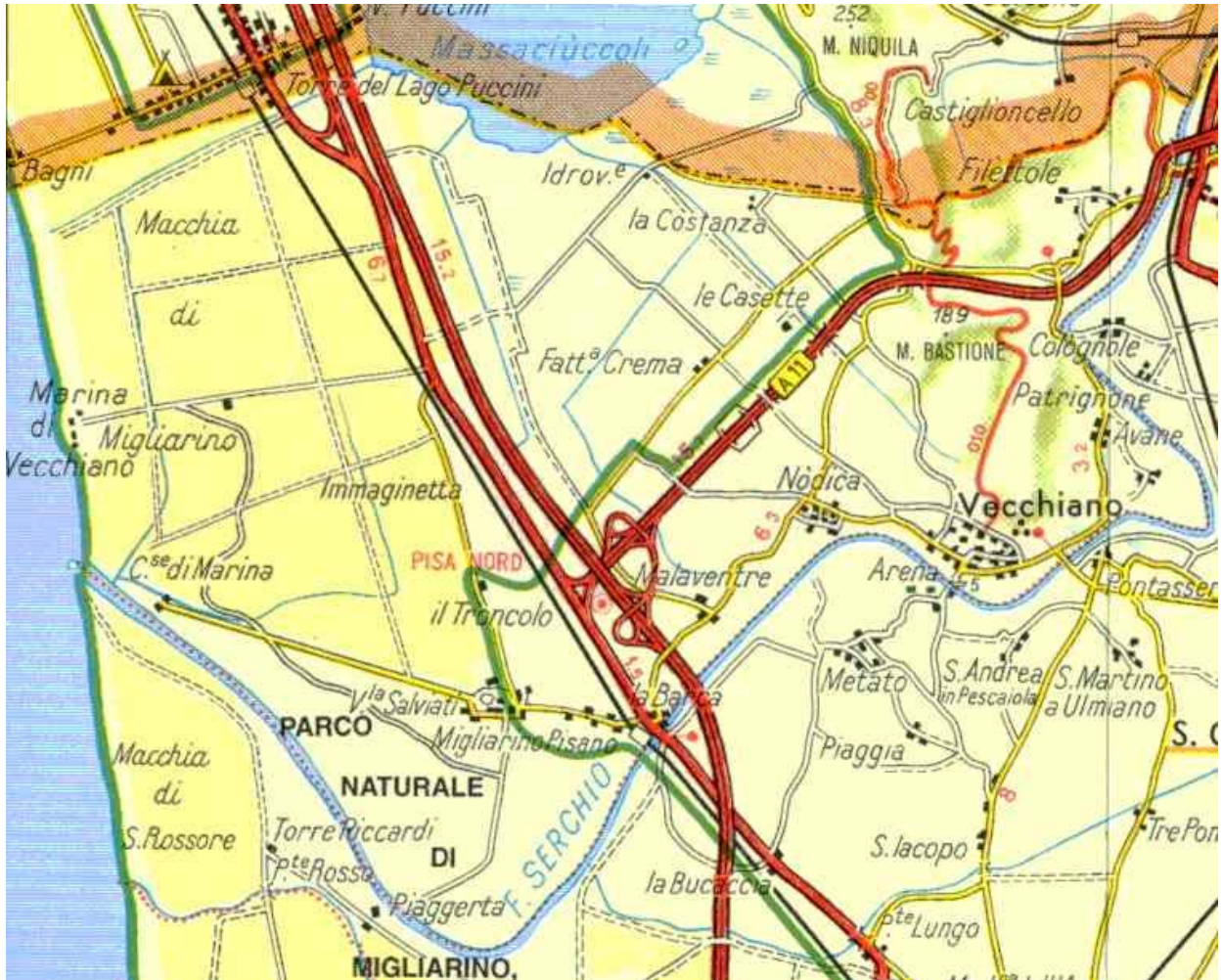


COMUNE DI VECCHIANO

PROVINCIA DI PISA

REGOLAMENTO EDILIZIO



Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 18 dicembre 1997 e modificato con successive Delibere del Consiglio Comunale nn. 1 del 30/01/98, n° 30 del 28/05/98, n° 61 del 29/10/98, n° 29 del 23/06/99 e n° 43 del 28/07/99, n° 14 del 27/4/2000; n° 60 del 20/12/2001, n. 13 del 18/2/2003, n° 54 del 6/11/2003, n° 37 del 29/09/2006

Modificato con D.C.C. N° 68 del 31/12/2007
(Le modifiche introdotte sono evidenziate **in neretto**)

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Collegio di Consulenza Tecnica

TITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 3 Parametri Urbanistici
- Art. 4 Parametri Edilizi
- Art. 5 Distanze
- Art. 6 Tolleranze costruttive

TITOLO III – NORME PROCEDURALI. STRUMENTI URBANISTICI ED INTERVENTI DIRETTI

- Art. 7 Certificato destinazione urbanistica

TITOLO III/A – STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

- Art. 8 Interventi soggetti a strumenti urbanistici di attuazione . Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.
- Art. 9 Piani Attuativi
- Art. 10 Aree di nuovo impianto. Comparti edificatori.
- Art. 11 Procedure di approvazione.
- Art. 12 Progetto planivolumetrico

TITOLO III/B – INTERVENTI DIRETTI

- Art. 13 Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati
- Art. 14 Attuazione degli interventi diretti. Verifica delle urbanizzazioni esistenti.
- Art. 15 Attività edilizia libera
- Art. 16 Denuncia di Inizio Attività.
- Art. 17 Concessione Edilizia
- Art. 18 Procedura per il rilascio della concessione.
- Art. 19 Caratteristiche, validità e decadenza della concessione.
- Art. 20 Varianti a concessioni rilasciate.
- Art. 21 Deposito di frazionamenti.
- Art. 22 Domanda di parere preventivo.
- Art. 23 Diritto di accesso
- Art. 24 Contributi

TITOLO III/C – CONDUZIONE DEI LAVORI; ABITABILITA'

- Art. 25 Comunicazione di inizio lavori
- Art. 26 Apertura del cantiere; richiesta di punti fissi di linea e di livello.
- Art. 27 Organizzazione del cantiere
- Art. 28 Occupazione e manomissione di suolo pubblico
- Art. 29 Visite di controllo
- Art. 30 Sospensione dei lavori
- Art. 31 Ultimazione dei lavori
- Art. 32 Disposizioni di opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, collaudi e certificati degli impianti
- Art. 33 Certificazione di abitabilità o agibilità
- Art. 34 Procedura per certificazione di abitabilità
- Art. 35 Sanzioni penali ed amministrative

TITOLO IV – DEFINIZIONE ED AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI

- Art. 36 Nuova costruzione
- Art. 37 Interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 38 Demolizioni; demolizioni e ricostruzioni.

- Art. 39 Cambio della destinazione d'uso
- Art. 40 Interventi relativi a manufatti temporanei o stagionali
- Art. 41 Manufatti prefabbricati per attività industriali e artigianali.
- Art. 42 Interventi relativi a muri di cinta e cancellate
- Art. 43 Interventi relativi alla sistemazione di verde privato, parchi e giardini, gazebi, pergolati, tettoie, piscine
- Art. 44 Interventi relativi a parcheggi ed autorimesse
- Art. 45 Volumi tecnici
- Art. 46 Occupazione di suolo pubblico
- Art. 47 Scavi e reinterri
- Art. 48 Disciplinari tecnici
- Art. 49 Interventi urgenti
- Art. 50 Opere comunali
- Art. 51 Deroghe

TITOLO V – NORME TECNOLOGICHE, IGIENICHE, DI SICUREZZA DEGLI EDIFICI

TITOLO V/A – NORME IGIENICHE DELLE COSTRUZIONI

- Art. 52 Salubrità del terreno
- Art. 53 Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza
- Art. 54 Requisiti di carattere termico
- Art. 55 Requisiti di carattere acustico
- Art. 56 Requisiti illuminotecnici
- Art. 57 Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali. Soppalchi

TITOLO V/B – CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

- Art. 58 Requisiti relativi alla accessibilità ed uso
- Art. 59 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite
- Art. 60 Classificazione e caratteristiche dei locali di abitazione
- Art. 61 Locali abitabili ed agibili
- Art. 62 Locali accessori o di servizio
- Art. 63 Sottotetti, piani terra, seminterrati, chiostrine o cavedi
- Art. 64 Locali per allevamento o ricovero di animali
- Art. 65 Aspetto e decoro, manutenzione, sicurezza, funzionalità degli edifici
- Art. 66 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

TITOLO V/C – NORME TECNOLOGICHE E IMPIANTI

- Art. 67 Rifornimento idrico (usi civili e industriali)
- Art. 68 Smaltimento liquami
- Art. 69 Depurazione e sistemi di smaltimento liquami
- Art. 70 Canalizzazioni di scarico liquami
- Art. 71 Smaltimento acque meteoriche
- Art. 72 Impianti

Art.72^{BIS} – Impianti elettrici

TITOLO V/D – REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

- Art. 73 Sicurezza degli edifici
- Art. 74 Prevenzione del rischio idraulico
- Art. 75 Prevenzione degli incendi

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 76 Efficacia delle modifiche del regolamento edilizio a seguito dell'adeguamento alla L.R. 52/99. Norme transitorie
- Art. 77 Norme di rinvio

ALLEGATI

Allegato 1 Documentazione a corredo della domanda di intervento urbanistico

Allegato 2 Convenzione urbanistica tipo

Allegato 3 Schema di convenzione per programmi di miglioramento agricolo ambientale

Allegato 4 Domanda e documentazione richiesta per concessione edilizia

Allegato 5 Domanda e documentazione richiesta per denuncia di inizio attività

Allegato 6 Documentazione ulteriore per particolari categorie di intervento

Allegato 7 Documentazione per attestazione di abitabilità e agibilità

Allegato 8 Estratto regolamento di esecuzione e attuazione del codice della strada

Allegato 9 Schema atto di vincolo pertinenziale di autorimesse ed aree scoperte

TITOLO I
NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

1 - Il presente regolamento, nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti comunali, disciplina gli interventi edilizi e gli interventi sull'ambiente fisico e costruito per le materie previste all'articolo 4 del D.P.R. 380/2001.

2 - Il presente regolamento si applica all'intero territorio comunale. Per gli interventi nelle aree del Parco Naturale prevalgono, dove più restrittive, le norme stabilite negli strumenti dell'Ente Parco.

ART. 2 - COLLEGIO DI CONSULENZA TECNICA.

1 - Ai sensi della L.R. 1/2005, art. 89, per l'esercizio delle funzioni sub delegate al Comune di cui alla Legge Regionale 19.4.1993 n° 24 e successive modifiche ed integrazioni, è istituito un Collegio di tre membri nominati nei modi previsti dalla legge, scelti fra gli esperti in materia paesistico-ambientale e aventi i requisiti di cui all'art. 5 della Legge Regionale citata.

2 - Il Collegio esprime il parere sugli interventi che interessano il territorio comunale assoggettato ai vincoli paesaggistici e ambientali di cui al D.Lgs. 490/99. Tale parere deve essere espresso a maggioranza e deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

3 - Partecipano alle riunioni del Collegio, senza diritto di voto, il Dirigente del Settore Tecnico preposto al rilascio delle concessioni, il Responsabile di Procedimento, il Segretario del Collegio (impiegato dell'Ufficio Tecnico designato dal Dirigente).

4 - Il Collegio è convocato con comunicazione scritta del Dirigente. Le riunioni del Collegio si svolgono in forma pubblica. Agli avvisi della convocazione dell'adunanza saranno garantiti massima pubblicità e diffusione.

5 - I membri che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono partecipare all'esame ed alla votazione. Possono essere sentiti, per chiarimenti, i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati, qualora il Collegio stesso lo ritenga opportuno; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

56 - I verbali delle adunanze devono indicare

i pareri dati, i voti favorevoli, quelli contrari e gli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli membri. I verbali sono firmati dal Segretario e dai membri del collegio. Il parere espresso dal Collegio deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti.

I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario, e sono pubblicizzati tramite affissione presso l'ufficio stesso.

7 - In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato esso deve essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario, entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri nominati che senza giustificato motivo da comunicarsi per scritto entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

8 - I membri nominati restano in carica **5 anni** e possono essere rieletti per una sola volta. Tutti i membri nominati restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti.

TITOLO II
DEFINIZIONI URBANISTICHE
ED EDILIZIE.

Fino alla unificazione delle definizioni, di cui all'art. 41 della L.R. 52/99, valgono le seguenti definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI.

1 - Superficie territoriale (St).

È la superficie totale di un ambito di intervento comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

2 - Superficie fondiaria (Sf).

2.1 - Nel caso di intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria è l'area che risulta dalla superficie territoriale detratta la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

2.2 - Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è l'area edificabile al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G., al netto delle strade esistenti e al netto dagli altri spazi a destinazione pubblica; le sedi viarie private non

costituiscono interruzione di continuità agli effetti della superficie fondiaria di pertinenza. La superficie fondiaria di pertinenza delle nuove costruzioni dovrà comunque essere contigua alle costruzioni stesse e non frazionata né a cavallo di aree pubbliche. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

2.3 - La superficie fondiaria viene chiaramente individuata nei progetti di nuova costruzione e rappresenta l'unità inscindibile dell'edificio o degli edifici costruiti o da costruire. Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere frazionata né computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

3 - Indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio, sottoposta a progetto urbanistico preventivo: esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che si possono costruire per ogni unità di superficie territoriale: $I_t = V/St$

4 - Indice di fabbricabilità fondiario.

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria di pertinenza, misurata come al punto 2 del presente articolo: $I_f = V/Sf$.

ART. 4 - PARAMETRI EDILIZI.

1 - Superficie Coperta (Sc).

È l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,50 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o in quello da ampliare. Le parti interrato degli edifici non potranno invadere aree esterne alla superficie coperta dell'edificio.

2 - Rapporto di copertura ($R_c = Sc/Sf$)

È il rapporto che stabilisce, per ogni lotto, la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria di pertinenza.

3 - Altezza dei fabbricati.

3.1 - L'altezza di un edificio, ai fini della determinazione della altezza massima, è individuata nel seguente modo:

a) nel caso di copertura a falda l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del sottogronda ed il filo esterno della facciata e la quota corrispondente del piano strada esistente o del marciapiede stradale quando questa esista. Nel caso di coperture particolari dove non è possibile calcolare l'altezza come detto, si prende la differenza tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede stradale, quando questo esista. Se il fabbricato non è prospiciente ad una strada pubblica, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.¹

b) Nel caso di coperture piane l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'extradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede stradale quando questo esista. Se il fabbricato non è prospiciente a strada pubblica, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.

c) Nel caso di coperture a falda unica con lunghezza superiore a ml. 4.00, l'altezza dell'edificio è quella risultante dalla media tra l'altezza al sottogronda, calcolata come al punto a, e l'altezza all'intradosso del colmo.

3.2 - Nel caso di tetti a falde con pendenza superiore al 33% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del colmo e quella di gronda.

3.3 - Non costituisce interruzione di altezza l'eventuale arretramento dei piani superiori rispetto al filo esterno della facciata, ovvero l'interposizione di strutture sporgenti rispetto allo stesso filo.

3.4 - Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza realizzabile sarà quella riferita al punto più a valle. Nel caso in cui il

¹ Interpretazione autentica (Delibera C.C. n° 30 del 28/05/98) per edifici con coperture particolari: l'altezza massima di edifici con coperture particolari si calcola come differenza tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura, considerata come al punto 1, e la parete esterna e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede stradale, quando esso esista.

piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'ufficio tecnico comunale. Nel caso di edifici realizzati su lotti di pertinenza il cui piano di campagna è stato modificato, per piano di campagna si intende il piano del resede del fabbricato o il suo marciapiede, quando esistente.

3.5 - Nel caso di coperture a volta l'altezza massima sarà determinata dalla differenza tra la quota dell'intersezione della secante tracciata con pendenza pari al 33% dal punto più alto dell'estradosso della volta, con la volta stessa, e la quota corrispondente in linea verticale dalla strada pubblica, o marciapiede stradale preesistente. Se il fabbricato non è prospiciente ad una strada pubblica, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.

3.6- Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici come definiti dal presente Regolamento.

4 - Volume.

4.1 - Per volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio si intende il volume di esso misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, calcolati ai sensi del presente regolamento, salvo quanto appresso indicato:

- 1) Nel caso che il fabbricato sia composto da porzioni con altezze diverse, il volume sarà quello risultante dalla sommatoria dei prodotti delle singole altezze per le porzioni corrispondenti di superficie coperta del fabbricato;
- 2) Nel caso in cui singole porzioni del fabbricato presentino altezze diverse, il volume sarà quello risultante dal prodotto tra la superficie coperta e la media delle altezze.
- 3) Nel computo dei volumi non sarà compreso quello corrispondente alle chiostre o cavedi (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
- 4) Portici, gallerie e pilotis posti al pianoterra, destinati ad uso pubblico convenzionati, restano esclusi dal calcolo dei volumi, con eccezione dei volumi che interrompano la continuità di queste zone, che sono computati integralmente nel calcolo dei volumi.
- 5) Logge o verande aperte su un lato sono computate al 100% del loro volume; logge o verande aperte su due lati sono computate al 75% ; logge o verande aperte su tre o quattro lati sono computate al 50% del loro volume.
- 6) Nel caso di ampliamento di manufatti

esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità stabilite dal presente regolamento per i fabbricati di nuova progettazione e ciò indipendentemente dall'esame del titolo concessorio relativo a quanto esistente.

- 7) I volumi dei locali seminterrati vengono computati al 100% del loro volume, al netto della muratura perimetrale. Non vengono computati i volumi compresi tra il piano stradale o di campagna originario ed il piano di calpestio del piano terreno quando quest'ultimo sia posto ad un'altezza non superiore a 50 cm. e quando non vi sia sottostante seminterrato.
 - 8) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici, come definiti nel presente regolamento, fino ad un massimo di 25 mc.
 - 9) Nel computo dei volumi non vengono compresi quelli relativi alla costruzione di piccoli ricoveri attrezzi, purché i manufatti relativi coprano una superficie complessiva inferiore ai mq 6 con una altezza in gronda non superiore a ml. 1.80.
 - 10) Non vengono computate nel calcolo del volume le opere di arredo di giardini (quali gazebi, pergolati, voliere) e le tettoie di cui all'articolo "Interventi relativi alla sistemazione di verde privato, parchi e giardini" del presente regolamento.
- 4.3 - Ai fini del calcolo del volume, per lato "aperto" si intende un lato completamente permeabile all'aria e all'acqua, anche se tamponato con materiali leggeri e precari quali reti, nylon, tela, cannuccio e simili. Per lato "chiuso" si intende un lato impermeabile ad aria, acqua, luce tamponato in materiali resistenti che conferiscano alla struttura caratteri di stabilità e durata.
- #### 5 - Superficie utile
- Per superficie utile si intende la superficie di pavimento delle unità immobiliari misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
- #### ART. 5 - DISTANZE.
- 1 - Per distanza del fabbricato si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi aggetti di copertura; elementi decorativi; scale a giorno e terrazze a sbalzo: il tutto con sporgenze inferiori a 1,50 ml. dai muri) e un altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici prospicienti etc.
 - 2 - Distanze minime tra i fabbricati (Df).

2.1 - Nelle nuove costruzioni tali distanze sono regolamentate dal D.M. 1444/68, art. 9.

2.2 - Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate, salvo nei casi previsti nel punto 2.6.

2.3 - Sono fatte salve disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

2.4 - È ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti edificati sul confine nei casi previsti dal punto 4.

2.5 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del D.M. n. 1444/68, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, ai quali è demandata la regolamentazione delle distanze.

2.6 - La disposizione di cui al punto 2.2 non si applica nei seguenti casi:

a) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità, nonché

1) alle strutture di arredo urbano e di uso pubblico di piccola entità (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, ecc.);

b) ai manufatti temporanei ed alle pertinenze che, secondo il presente regolamento, non costituiscono aumento di volumetria;

c) quando il manufatto antistante esistente sia una semplice tettoia aperta o sia qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, con altezza di massimo ingombro inferiore a ml. 2.60;

d) al fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà, quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una sua pertinenza.

2.7 - È consentita l'apertura di ulteriori finestre su pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti, comunque nel rispetto del Codice Civile, ovvero con autorizzazione del confinante.

3 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc).

3.1 - Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine del lotto di pertinenza pari a ml. 5, e comunque pari a quella dettata dalle prescrizioni di zona. Potrà essere variata solamente nel caso in cui il confinante sottoscriva un atto unilaterale d'obbligo che impegni il nuovo fabbricato ad arretrarsi fino al

raggiungimento della minima distanza ammessa tra i fabbricati di ml. 10. La distanza dal confine non potrà essere comunque inferiore a ml 3.

3.2 - I confini di zona o di sottozona previsti dalle tavole del P.R.G. sono da considerarsi, a tutti gli effetti, come confini di proprietà qualora essi delimitino zone edificabili da aree di pubblico interesse e quindi siano soggette ad intervento pubblico di esproprio: in questo caso la distanza minima da osservare è di ml 5. Nei casi di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio ("zone bianche"), la distanza di 5 ml deve comunque essere garantita tra le nuove costruzioni e il limite della zona rimasta priva di regolamentazione urbanistica.

3.3- Gli arredi da giardino, come definiti dal presente regolamento, possono essere posizionati fino a 1,5 mt. dal confine di proprietà. Tali manufatti possono essere posizionati anche a distanze inferiori, o sullo stesso confine di proprietà, previo consenso scritto del confinante, con firma autenticata da Notaio, da Segretario Comunale o da altro Funzionario Comunale Incaricato.

4 - Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà.

4.1 - È consentito costruire sul confine del lotto esclusivamente nei seguenti casi:

☞ quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete non finestrata (costruzione in unione o in aderenza);

☞ quando venga presentato un progetto unitario dai proprietari dei lotti confinanti per i nuovi fabbricati da costruire a cavallo del confine;

☞ quando l'oggetto da collocare a filo del confine sia una pertinenza che, secondo il presente regolamento, non costituisce aumento di volumetria, previa autorizzazione firmata dal confinante.

4.2 - Nelle zone D è ammessa la costruzione di pareti non finestrate sul confine di proprietà previa autorizzazione firmata dal confinante.

5 - Distanze dei fabbricati dalle strade

5.1 - Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada e suo regolamento di attuazione.

5.2 - La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito

negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è possibile, sentito l'Ente o l'ufficio competente, derogare alla disciplina delle distanze previste nel presente articolo, qualora l'attuazione di essi determini, rispetto alla situazione preesistente, un miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione stradale.

5.3 - Entro il perimetro dei centri abitati, in deroga al rispetto della distanza dalla strada prevista dalle vigenti norme urbanistiche, e' consentita la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamenti sugli allineamenti precostituiti e salvo parere contrario dell'ente proprietario della strada e dell' ufficio tecnico del Comune. Per allineamento precostituito si intende esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare e/o ampliare sia intercluso tra due altri edifici prossimi allo stesso e fronteggianti la strada a distanza inferiore a quella regolamentare. Tali edifici contigui devono possedere ognuno una volumetria minima di mc. 300. Nel caso in cui i due edifici contigui presentino differenti distanze dalla strada, l'allineamento consentito al nuovo fabbricato od all'ampliamento del fabbricato esistente, qualora esso venga a collegare gli edifici contigui esistenti, sarà quello con l'edificio posto a distanza maggiore dalla strada.

5.4 - Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada. Per qualsiasi tipologia di strada, nei casi di nuova costruzione o di ampliamento, è comunque da rispettare la distanza minima di ml 3 dal ciglio della strada.

5.5 - Le piste ciclabili individuate dal P.R.G. sono da considerarsi aree di pubblico interesse, soggette ad intervento pubblico di esproprio: negli interventi di trasformazione edilizia - urbanistica deve essere garantita una fascia di rispetto minima di 5 ml .

ART. 6 – TOLLERANZE COSTRUTTIVE.

Ai fini della abitabilità e agibilità di nuovi edifici, sono da considerarsi nell'ambito della tolleranza costruttiva le difformità, verificatesi in fase di costruzione, riguardanti tutte le misure lineari perimetrali esterne dell'edificio sia parziali che totali (intese come massimo ingombro di ogni singolo prospetto), a condizioni che non differiscano di oltre 5 cm. dalle misure autorizzate.

La tolleranza non è applicabile relativamente

alle distanze minime tra i fabbricati, alle distanze dai confini né alle misure lineari prescritte dalla vigente normativa comunale e sovracomunale, nonché ai requisiti igienici minimi di cui al presente Regolamento.

TITOLO III NORME PROCEDURALI: STRUMENTI URBANISTICI ED INTERVENTI DIRETTI.

ART. 7 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

1 - Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione o una Concessione edilizia o atti per i quali è necessaria tale certificazione, può presentare domanda al Comune per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area o agli immobili interessati. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile o l'area oggetto della richiesta.

2 - Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

3 - Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato ai richiedenti entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti. Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del. progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali.

4 - La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da copia della mappa catastale con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

TITOLO III/A STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE.

ART. 8 - INTERVENTI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE. LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO.

1 - Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato, nelle zone di espansione individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano attuativo, anche di iniziativa privata (lottizzazione). I piani devono rispettare le

destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

2 - Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine di tempo un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Comune prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n.765.

3 - Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

4 - Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

5 - Le disposizioni di cui ai commi 2-4 sono applicabili anche nel caso di completamento di comparti parzialmente edificati.

ART. 9 - PIANI ATTUATIVI.

1 - I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune con le procedure dell'art. 31 e 30, commi 4-8, della L.R. 5/1995 Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi elencati nell'art. 6 del vigente piano regolatore e devono comprendere, secondo i diversi caratteri, i contenuti prescritti in questo Regolamento. Gli elaborati grafici costituenti i Piani Attuativi, e il relativo schema di convenzione, sono definiti dalla Amministrazione comunale e valutati dall'ufficio competente, nel rispetto dei contenuti del Regolamento. I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni di zona del piano regolatore, devono contenere verifiche degli effetti ambientali ed essere orientati progettualmente dagli schemi grafici allegati al piano regolatore. Le variazioni di quanto previsto dagli schemi grafici devono essere comunque adeguatamente motivate sotto il

profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento. Qualora i piani attuativi siano in variante possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti al piano regolatore.

2 - I Piani Attuativi che hanno i caratteri dei piani particolareggiati (PEEP, PIP, nonché i Programmi Integrati di intervento) sono di iniziativa pubblica, dove consentito con l'apporto dei privati, e redatti dall'Amministrazione comunale e dovranno comprendere:

- ☐ l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/77 e successive disposizioni regionali;
- ☐ l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- ☐ l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- ☐ l'indicazione dei tempi di validità del Piano e delle opere in esso previste.

3 - I Piani Attuativi che hanno i caratteri dei piani di lottizzazione sono generalmente di iniziativa privata ed hanno lo scopo di precisare nel dettaglio gli interventi per le opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori inerenti una determinata area. L'esigenza del piano sorge allorché è necessario:

- ☐ integrare o creare le opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria) a supporto della contemporanea edificazione;
- ☐ procedere al riordinamento fondiario per rendere possibile una migliore edificazione o perseguire la ristrutturazione urbanistica della zona;
- ☐ configurare un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per soddisfare esigenze d'ordine paesistico-ambientale;
- ☐ garantire un'omogeneità architettonica agli interventi.

Apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione comunale. Lo schema di convenzione è approvato dal Consiglio Comunale con il progetto di lottizzazione. Approvata la lottizzazione si procede alla stipula della convenzione, registrata e trascritta a cura e spese del

lottizzante. Il contenuto è analogo a quello dei piani particolareggiati di cui al comma precedente, e si aggiungono gli elaborati definiti dalla Amministrazione comunale e valutati dall'ufficio competente.

4 - I Piani Attuativi che hanno i caratteri di piani di recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, le aree di degrado urbanistico, interventi di ristrutturazione urbanistica, le aree di degrado geofisico. Il Piano di Recupero deve indicare:

- ☐ gli assetti di massima degli edifici;
- ☐ gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- ☐ gli edifici, o le parti di esse, eventualmente destinati alla demolizione;
- ☐ le unità minime di intervento;
- ☐ ovvero nel caso di degrado geofisico:
- ☐ la definizione puntuale delle aree di degrado geofisico, delle aree di intervento e la localizzazione dei picchetti di controllo;
- ☐ la metodologia, forma e volumi degli eventuali rimodellamenti per il superamento del degrado e delle condizioni di pericolo;
- ☐ l'assetto idrogeologico definitivo;
- ☐ le fasi di intervento del recupero ambientale suddivise secondo le aree indicate al punto primo;
- ☐ la stima e le caratteristiche delle opere di recupero ambientale, le garanzie finanziarie e le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza.
- ☐ In tutti i casi:
- ☐ le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- ☐ gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- ☐ le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi.

ART. 10 - AREE DI NUOVO IMPIANTO - COMPARTI EDIFICATORI.

1 - Le aree di nuovo impianto sono individuate nelle planimetrie in scala 1/2.000 con uno specifico perimetro. Esse sono definite con parametri urbanistici, quantità e standard, tutti con valore prescritto, nonché dagli schemi grafici allegati alle normative, con valore orientativo. Gli schemi grafici hanno la funzione di localizzare le infrastrutture principali, gli standards e gli spazi pubblici, in modo che

l'attuazione dell'intervento produca una parte organica e completa di città. Gli interventi si realizzano con uno o più Piani Attuativi convenzionati e tutte le aree comprese nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione nella zona a ciò destinata. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

2 - Eventuali modifiche agli schemi grafici possono essere proposte dall'Amministrazione o dai privati. Nel caso di attuazione con un unico Piano Attuativo l'approvazione del nuovo schema grafico è contestuale all'adozione del Piano stesso. Nel caso di attuazione con più Piani Attuativi uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire comunque gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L. 122/1990, deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione.

3 - L'Amministrazione si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta non raggiunga la dimensione di un'unità organica; in tal caso si definisce un'unità organica minima e si invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

4 - L'edificazione nelle aree di nuovo impianto, può attuarsi per comparto (art.23 L.1150/1942) ed è possibile una suddivisione in sub comparti, da attuarsi anche separatamente, nel rispetto di quanto precedentemente previsto.

ART. 11 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE.

1 - I piani attuativi sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 5/95.

2 - A tal fine il Comune, sentiti i pareri degli uffici competenti, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R. G. o il giudizio di merito dei predetti organismi sia negativo, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme, il progetto di lottizzazione viene sottoposto al Consiglio Comunale per la approvazione. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che

viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

3 - Il Comune quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ART. 12 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO.

1 - È facoltà dell'Amministrazione comunale, anche per le zone nelle quali non sia previsto, in particolare per le aree di completamento definite B2 o per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, chiedere la presentazione di un Progetto Planivolumetrico per gli interventi di particolare dimensione, per verifiche dell'inserimento ambientale, per il completamento delle opere di urbanizzazione.

2 - Il Progetto planivolumetrico è quindi lo strumento di progettazione da utilizzare su indicazione dell'amministrazione quando:

- ☐ per i caratteri ambientali;
- ☐ per la complessità e la dimensione dell'intervento;
- ☐ per la mancanza o l'insufficienza di opere di urbanizzazione;
- ☐ per l'esigenza di omogeneità architettonica;
- ☐ per la necessità di attuare le opere per unità minime d'intervento organiche, rendendo possibile un corretto assetto planivolumetrico, una migliore edificazione o la ristrutturazione urbanistica della zona;

si richieda una preventiva definizione planivolumetrica dell'intervento, pur non essendo necessario un piano attuativo come in precedenza definito.

3 - Il progetto, redatto secondo gli elaborati individuati e specificati dall'ufficio competente, è approvato con Provvedimento Dirigenziale, unitamente allo schema di convenzione. La Concessione edilizia è soggetta a convenzione: approvata la lottizzazione si procede alla stipula della convenzione, registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante, in cui si stabiliscono i rapporti in relazione ad opere di urbanizzazione, allacci pubblici e quant'altro necessario a garantire un ordinato ed efficiente sviluppo dell'abitato. I proprietari delle aree comprese nel perimetro del progetto partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

INTERVENTI DIRETTI.

ART. 13 - ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI.

1 - Nel caso di nuova edificazione il rilascio dei provvedimenti autorizzativi è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori. Le opere di urbanizzazione primaria sono strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; le opere di urbanizzazione secondaria sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o con le zone già urbanizzate.

2 - Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- ☐ approvazione con Provvedimento Dirigenziale, previa espressione di parere favorevole da parte di tutte le aziende di gestione dei servizi, di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- ☐ sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso e secondo un "Programma di attuazione" concordato con la Amministrazione stessa, all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono ;
- ☐ prescrizione di una garanzia fidejussoria come prevista nel Regolamento Edilizio.

3 - Nel caso di lottizzazioni il rilascio delle singole concessioni edilizie, successive alla approvazione dei piani attuativi o dei progetti planivolumetrici, è subordinato al raggiungimento di preordinati "stati di avanzamento" dei lavori di urbanizzazione, stabiliti dal Programma di attuazione

suddetto. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione la direzione dei lavori sarà affidata ad un tecnico di fiducia della Amministrazione comunale, scelto anche tra il personale interno all' Ufficio competente; le spese relative alla direzione dei lavori saranno comunque a carico del lottizzante.

4 - Le opere di urbanizzazione realizzate da privati non contestuali ad interventi di nuova edificazione, sono soggette a concessione edilizia e devono rispettare le condizioni del presente regolamento, le prescrizioni tecniche impartite dalle aziende di gestione dei servizi e dall'ufficio Lavori Pubblici.

ART. 14 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI. VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI.

1 - Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano a mezzo di:

- ☐ concessione edilizia
- ☐ denuncia di inizio attività

in conformità agli art. 2,3,4 della L.R. 52/99 e al presente Regolamento.

2 - Qualora interventi edilizi di nuova costruzione o di modificazione del tessuto insediativo esistente, indipendentemente dal procedimento che ne legittima l'esecuzione, producano incrementi del carico urbanistico, essi devono essere subordinati alla valutazione del corretto inserimento e funzionamento dell'intervento proposto, tramite la verifica dei seguenti requisiti:

- ☐ accessibilità e mobilità (presenza di strade di accesso);
- ☐ sosta di uso privato sul resede dell'edificio (spazi minimi ai sensi della L. 122/89 per nuove costruzioni; parametri del Regolamento edilizio per interventi sul patrimonio esistente);
- ☐ approvvigionamento idrico e depurazione (opere conformi a legislazione vigente in materia e ai regolamenti comunali);
- ☐ disponibilità di energia.

3 - Per gli interventi di cui al comma precedente, qualora manchino o risultino insufficienti le opere di urbanizzazione necessarie a garantire i citati requisiti, il richiedente dovrà obbligarsi a provvedere al loro adeguamento o alla loro realizzazione contestualmente all'effettuazione dell'intervento edilizio stesso, anche a scapito degli oneri eventualmente dovuti.

L'adeguamento delle opere di urbanizzazione conseguente all'incremento di carico urbanistico di immobili esistenti, dovuto anche al cambio d'uso o al frazionamento degli stessi senza opere, è soggetto a concessione edilizia, da rilasciare previo

parere favorevole degli Enti gestori dei servizi.
4 - Ai fini del presente articolo, per aumento di carico urbanistico si intende l'incremento della fruizione dell'area e/o degli immobili esistenti, derivato dal nuovo impegno di suolo, ovvero dal cambio della destinazione d'uso e/o dall'aumento del n° delle unità immobiliari degli immobili esistenti.

5 - Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente che producono incremento di carico urbanistico, possono essere oggetto di richiesta di parere preventivo, ai sensi dell'art. 23 del presente regolamento, ai fini della verifica delle opere di urbanizzazione esistenti e della necessità del loro adeguamento.

ART. 15 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi, anche attuati a mezzo di opere edilizie:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di opere esterne e che non alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree esterne al centro abitato;
- opere urgenti di cui all'art. 50 del presente regolamento, ovvero eseguite su ordinanza del Comune, per la tutela della pubblica incolumità.
- opere la cui realizzazione senza titolo abilitativo sia espressamente consentita dal presente regolamento edilizio.

2 -E' facoltà dei proprietari informare il Comune dell'esecuzione dei suddetti interventi tramite comunicazione scritta.

ART. 16 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'.

1 - Gli interventi subordinati a D.I.A., le condizioni di ammissibilità ai quali sono soggetti, la relativa procedura amministrativa, sono definiti dalla L.R. 52/99, art. 4 e art. 9 e sono specificati nel presente regolamento.

I documenti da allegare alle D.I.A., a firma di progettista abilitato alla progettazione, sono indicati nell'Allegato al presente regolamento.

2 - Nei termini dei venti giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile di procedimento effettua gli accertamenti e verifica l'ammissibilità e la conformità della denuncia. Qualora la denuncia di inizio attività risulti incompleta, ossia non

corredate da tutti i documenti strettamente necessari al corretto esame della pratica, alla classificazione giuridica dell'intervento ed alla verifica della sua legittimità, esse sono dichiarate inefficaci dall'ufficio tecnico, che provvede a darne immediata notizia ai richiedenti e ad archivarle. Qualora la denuncia di inizio attività risulti inammissibile o non conforme, l'ufficio tecnico diffida l'interessato dall'inizio dei lavori.

3 - Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 494/96, l'inizio dei lavori è sospeso fino alla trasmissione alla AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto.

ART. 17 - CONCESSIONE EDILIZIA.

1 - Gli interventi subordinati a Concessione edilizia, le condizioni di ammissibilità ai quali sono soggetti, la relativa procedura amministrativa, sono definiti dalla L.R. 52/99, art. 3 e art.7 e sono specificati nel presente regolamento.

I documenti da allegare alle domande di concessione, a firma di progettista abilitato alla progettazione, sono indicati nell'Allegato al regolamento.

2 - Ai sensi della citata L.R. 52/99 e della L.R. 5/95, art. 2, le opere che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio sono quelle che incidono sulle risorse essenziali del territorio, intendendo per risorse essenziali sia quelle naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora) che le città, i sistemi degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

ART. 18 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La procedura per il rilascio della concessione edilizia, disciplinata dall'art. 7 della L.R. 52/99, è di seguito specificata.

1 - Ricevimento della domanda.

1.1 - Al momento della presentazione della domanda l'Ufficio Protocollo del Comune abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, la data ed il numero di protocollo che assume la pratica ed i giorni di ricevimento dell'ufficio interessato. Il responsabile del procedimento riceve le pratiche, provvede alla loro catalogazione e, fatta eccezione per le procedure di cui al D.P.R. 447/98, per le varianti in corso d'opera, nonché per i casi di riconosciuto interesse pubblico (la cui urgenza sia

esplicitamente riconosciuta in base a atti comunali) le svolge secondo l'ordine di presentazione.

1.2 - La documentazione necessaria ad illustrare ciascun intervento, specificata negli Allegati al regolamento, debitamente firmata dal richiedente, dal progettista e dal direttore dei lavori, deve essere allegata in tre copie alla domanda. I dati relativi al direttore dei lavori, al responsabile della sicurezza ed alla ditta esecutrice, qualora non fossero noti al momento della istanza di concessione, saranno comunicati prima dell'inizio dei lavori.

1.3 - Qualora l'interessato dichiari che la documentazione è già in possesso della stessa Amministrazione il responsabile di procedimento provvede d'ufficio all'acquisizione dei documenti stessi o di copia di essi. L'ufficio si riserva il controllo della presenza di vincoli o altri limiti presenti sull'area oggetto di intervento e la conformità degli elaborati presentati con quelli depositati presso la sede comunale.

2 - Fase istruttoria.

2.1 - Qualora le domande di concessione ed autorizzazione risultino incomplete, ossia non corredate da tutti i documenti strettamente necessari alla corretta e completa conduzione della fase istruttoria, esse non si possono intendere procedibili e l'ufficio tecnico provvede a dare notizia del non accoglimento e ad archivarle per improcedibilità. Qualora i documenti mancanti pervengano all'ufficio protocollo prima della comunicazione dell'archiviazione per improcedibilità, comunque non oltre sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'ufficio potrà dare corso alla fase istruttoria: i tempi di legge decorrono dalla data di presentazione dei documenti mancanti.

2.2 - Per le pratiche procedibili, ossia complete di tutti i documenti strettamente necessari alla fase istruttoria, valgono i termini e le procedure di cui alla L.R. 52/99, art.7.

2.3 - Per quanto concerne:

- ☑ Interventi di nuova costruzione;
- ☑ Progetti planovolumetrici;
- ☑ Progetti di opere di urbanizzazione da parte di privati;
- ☑ Interventi che abbiano implicazioni di pubblico interesse;

la istruttoria dell'ufficio è completata dai pareri dei funzionari responsabili delle U.O. Urbanistica e Lavori Pubblici, che si esprimono sull'intervento per quanto di propria competenza.

2.4 - Per quanto riguarda la cartellonistica e la segnaletica e per qualsiasi intervento che possa recare pregiudizio alla sicurezza

stradale, la istruttoria è completata dal parere sull'intervento del Comandante dei VV.UU., che si esprime sulla sicurezza della circolazione stradale e sulla conformità dell'intervento alle disposizioni del nuovo codice della strada.

2.5 - Nel caso in cui la fase istruttoria determini il diniego della concessione, prima della notificazione del diniego l'interessato può richiedere il riesame della pratica, allegando opportuni elaborati grafici integrativi che rendano il progetto conforme alle prescrizioni e indicazioni dell'ufficio. In questo caso la pratica mantiene il n° di protocollo assegnato alla presentazione della domanda.

3 - Conclusione del procedimento.

3.1- Il Dirigente al rilascio della concessione, acquisiti i pareri, decide sulla domanda rilasciando o negando la concessione, dandone comunicazione all'interessato attraverso la notificazione del provvedimento. Il Dirigente, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda in quanto in contrasto con norme di regolamento e di P.R.G., la respinge con provvedimento scritto e motivato, da notificare al richiedente .

I termini per il rilascio della concessione edilizia raddoppiano per i progetti particolarmente complessi che necessitano di pareri e valutazioni discrezionali di particolare difficoltà anche da parte di enti diversi dal Comune: tali condizioni devono risultare da motivata risoluzione del Responsabile di procedimento, da comunicarsi immediatamente all'interessato.

3.2 - Decorsi inutilmente i tempi per il rilascio della concessione, previsti dall' art. 7, della L.R. 52/99, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale per nominare, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta", che nel termine di 60 giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

4 - Dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune.

5 - Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 494/96, l'efficacia della concessione è sospesa fino alla trasmissione alla AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto.

ART. 19 - CARATTERISTICHE, VALIDITÀ' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1 - Caratteristiche della concessione.

Le caratteristiche e i contenuti della

concessione sono individuati dall'art. 2 della L.R. 52/99 e sono di seguito specificati.

1.1 - La concessione è rilasciata fatti salvi i diritti di terzi. La concessione è irrevocabile. Essa è trasferibile ai successori od aventi causa dietro richiesta degli stessi. La voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

1.2 - La concessione edilizia contiene:

- a) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- b) la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione/autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione. Una copia degli elaborati è restituita al titolare della concessione/autorizzazione;
- c) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- d) Gli estremi delle autorizzazioni, visti, nullaosta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- e) la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori;
- f) l'entità del contributo, quando dovuto, commisurato al costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: nel caso di scomputo il computo metrico estimativo dovrà essere preventivamente approvato dall'organo comunale competente;
- g) gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione gratuita o di altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia.

1.3 - La concessione edilizia rilasciata deve indicare le destinazioni di uso attribuite agli immobili, che devono risultare anche dal progetto, e descrivere sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta la concessione.

2 - Validità e decadenza della concessione.

2.1 - Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio dei lavori (entro un anno dalla data di rilascio della concessione) e di ultimazione dei lavori (entro tre anni dall'inizio dei lavori).

2.2 - La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con provvedimento del Comune e su proposta istruita dall'ufficio tecnico.

2.3 - Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su motivata richiesta, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico - costruttive, delle particolari condizioni

idrogeologiche in cui si opera, di altra causa di forza maggiore e nel caso che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

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

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

ART. 20 - VARIANTI A CONCESSIONI RILASCIATE.

1 - Le varianti a concessioni edilizie rilasciate possono essere richieste al Comune, nei termini di validità della concessione originaria, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 52/99, comma 10, alle varianti alle concessioni si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni.

2 - Le varianti che siano da ritenersi essenziali, comportano il rilascio di una nuova concessione edilizia, sostitutiva della precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. Le varianti che siano da ritenersi non essenziali comportano il rilascio di un'ulteriore concessione che non modifica i termini di validità della concessione originaria.

3 - Alle varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, comma 10, della L.R. 52/99.

4 - La esecuzione di varianti che riguardano interventi di restauro e risanamento conservativo, condotti su immobili di riconoscibile interesse storico-architettonico (anche se non vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99) sono comunque soggette a nuova concessione edilizia.

ART. 21 -DEPOSITO DI FRAZIONAMENTI

1 - Ai fini del deposito presso il Comune dei frazionamenti catastali dei terreni ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 380/2001, le relative richieste dovranno essere integrate dai seguenti elaborati, firmati da tecnico abilitato:

☞una relazione sulle motivazioni del

frazionamento medesimo;

☞localizzazione dei terreni oggetto di frazionamento su estratto di P.R.G.

ART. 22 - DOMANDA DI PARERE PREVENTIVO.

1 - Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale, nei soli casi in cui le norme siano di difficile interpretazione ovvero nei casi di cui ai commi 4 e 5 presente articolo, può presentare apposita istanza di massima o preventiva. La domanda di parere preventivo non può riferirsi a complessivi interventi edilizi già disciplinati compiutamente dalle norme comunali.

2 - La predetta istanza, redatta in carta libera e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare:

- la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di avere titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo alla richiesta;
- la descrizione dell'intervento e la specificazione della/e norma/e comunale/i a cui si riferisce la richiesta;
- indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

3 - Il parere preventivo espresso perde validità in caso di nuove disposizioni legislative, di nuove normative comunali e/o in caso di adozione di nuovi strumenti urbanistici; il parere preventivo, esprimendosi su singole norme comunali, fa comunque salve le ulteriori valutazioni e verifiche tecniche necessarie al momento della istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo o per la verifica della d.i.a.

4 - Per interventi di ristrutturazione edilizia, anche con frazionamento o cambio di destinazione d'uso, condotti su immobili di interesse tipologico-architettonico localizzati in Zona A o comunque compresi negli elenchi allegati alle N.T.A., gli interessati possono richiedere parere preventivo per la valutazione della compatibilità degli interventi con le caratteristiche

dell'immobile e per la verifica di conformità degli interventi stessi con le disposizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali.

5 - Sono altresì soggette alla acquisizione del parere preventivo singole opere edilizie nei casi precisati dal presente regolamento.

ART. 23 - DIRITTO DI ACCESSO.

1 - A qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati è assicurato il diritto di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, nei modi ed ai sensi del vigente "Regolamento relativo alla disciplina dell'attività amministrativa, del procedimento e dell'accesso agli atti e documenti", approvato con Del. C.C. 11/5/1994 n° 48.

ART. 24- CONTRIBUTI.

1 - Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da calcolare secondo i criteri e le modalità di cui alla L.R. 52/99, art. 18 - 26 e secondo la "Guida per l'applicazione del contributo" comunale .

2 - Ai fini della applicazione dell'art. 23, comma 2, della L.R. 52/99, sulla base di criteri di abitabilità di un nucleo familiare medio, per "edificio unifamiliare" si intende una unità abitativa con superficie utile non superiore a mq 110.

TITOLO III/C CONDUZIONE DEI LAVORI; ABITABILITA'.
--

ART. 25 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI.

1 - Prima dell'inizio dei lavori il titolare di Concessione Edilizia è obbligato a comunicare per scritto, al Comune, la data di inizio dei lavori. Nella comunicazione occorre menzionare: i nominativi del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza nei casi previsti dalla legislazione vigente. Inoltre, nei casi in cui i lavori non siano eseguiti in economia, il proprietario o chi ne abbia titolo comunica al Comune anche il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori, i codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; nel caso di subentro di altra ditta dopo l'inizio dei lavori, tali comunicazioni devono avvenire

entro 15 giorni dal subentro.

2 - La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. I lavori si intendono iniziati quando è stato messo a punto il cantiere, siano stati avviati i lavori di scavo di sbancamento e delle fondazioni ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, siano iniziate le modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).

ART. 26 - APERTURA DEL CANTIERE; RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.

1 - Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio o azienda di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture. Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico del Comune il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore.

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

3 - In caso di mancata visita, il Direttore dei Lavori comunica All'Amministrazione Comunale, a mezzo raccomandata, con apposito elaborato grafico la determinazione di punti o capisaldi di riferimento.

4 - Il titolare della Concessione deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio.

6 - Per opere di segnaletica stradale, cartellonistica pubblicitaria o comunque per qualsiasi intervento che possa recare pregiudizio alla sicurezza stradale, il posizionamento deve essere effettuato alla presenza di un agente di Polizia Municipale.

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

ART. 27 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.

1 - In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di

prevenzione infortuni di cui alle vigenti norme, le norme riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

2 - Il costruttore, il titolare, il direttore dei lavori e tutti i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

3 - Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Deve inoltre essere sistemato decorosamente per evitare, durante l'esecuzione dei lavori, una alterazione profonda della fruizione visiva dell'ambiente circostante.

4 - Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere messe in opera, gestite e mantenute sotto la responsabilità del committente o del responsabile dei lavori eventualmente nominato. Detti responsabili dovranno inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni di acqua.

5 - Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere i requisiti conformi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

6 - In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

7 - Il cantiere deve essere provvisto di un cartello visibile all'esterno e resistente alle

intemperie, con indicati:

- ☐ estremi atto autorizzativo;
- ☐ tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- ☐ nominativo del titolare dell'atto autorizzativo;
- ☐ nomi di direttore lavori, progettista, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e del committente;
- ☐ nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- ☐ nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere;
- ☐ nominativi del progettista e delle ditte installatrici degli impianti.

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

A) la concessione edilizia o dichiarazione di inizio attività firmata, ed i relativi elaborati del progetto;

B) nel caso di opere strutturali di cui al D.M. 9/1/1996, l'attestato di deposito degli elaborati presso il Genio Civile e il relativo progetto strutturale, ovvero, per opere di conglomerato cementizio armato normale o precompresso e a struttura metallica, a decorrere dal 15° giorno dalla pubblicazione della Istruzioni Tecniche di cui alla L.R.52/99, art. 12, 13, 14, l'attestato del deposito al Comune.

C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/1971;

D) ogni ulteriore documento previsto dalle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

ART. 28 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.

1 - Per occupazione di suolo pubblico valgono le disposizioni del vigente Regolamento Concessione Spazi e Aree Pubbliche (CO.S.A.P.) comunale.

ART. 29 - VISITE DI CONTROLLO.

1 - Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli organi comunali.

2 - Il titolare del provvedimento autorizzativo comunale è tenuto ad effettuare immediata comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione di tutte le opere autorizzate. A seguito delle predette comunicazioni il Comune può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio tecnico comunale, all'incaricato della U.S.L. per i controlli di

propria competenza.

3 - Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione delle opere provvisoriale e degli interventi riconducibili alle varianti in corso d'opera – e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Comune adotterà i provvedimenti previsti dalla vigente legislazione.

4 - I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti senza alcun preavviso fino alla attestazione di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.

5 - In caso di opere abusive l'accesso al cantiere è sempre dovuto agli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria e personale tecnico con funzioni di collaborazione.

6 - Le presenti norme valgono anche per le opere edilizie che non necessitano di espresso atto autorizzativo dell'amministrazione comunale.

ART. 30 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.

1 - Il Comune, qualora risulti la mancata corrispondenza delle opere realizzate alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nella concessione, sospende i lavori, adotta i provvedimenti e applica le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 31 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

1 - I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per l'attestazione dell'abitabilità o agibilità. Entro 60 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza della concessione, a meno di richiesta di nuova concessione per le opere mancanti, deve essere data comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione dei lavori. Tale comunicazione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o stampato appositamente predisposto dall'Ufficio comunale, e debitamente firmato dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, informa della fine dei lavori dell'opera medesima

Allegate alla dichiarazione di fine lavori devono essere presentate le bolle di smaltimento dei rifiuti prodotti con l'esecuzione degli interventi.

2 - Ai sensi della L.R. 52/99, art. 11, ad ultimazione dei lavori i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o

nelle varianti dello stesso.

ART. 32 - DISPOSIZIONI PER OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE O PRECOMPRESSO O A STRUTTURA METALLICA. COLLAUDI E CERTIFICATI DEGLI IMPIANTI.

1 - Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge n.1086/71 e n. 64/1974 devono essere sottoposte a collaudo statico.

2 - A decorrere dal 15° giorno della pubblicazione sul BURT delle Istruzioni Tecniche di cui all'art. 13 della L.R. 52/99, presso il Comune sono depositati il progetto esecutivo e la dichiarazione del progettista, nei modi indicati dalla stessa L.R. 52/99, art. 14.

Dallo stesso termine, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori è depositata presso il Comune, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art. 6 della L. 1089/71 redatta dal direttore dei lavori. Dei depositi in oggetto, il Comune rilascia appositi certificati e ne dà immediata comunicazione al Genio Civile per i controlli di competenza.

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

3 - Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere conformi alle prescrizioni della legge n. 46/90 e successive modifiche.

4 - Sono sottoposti a collaudo o a dichiarazione di conformità tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia elettrica (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) se specificatamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché tutte le opere concernenti il sistema di allontanamento e trattamento delle acque usate.

5 - Le visite di collaudo devono essere sempre svolte alla presenza del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

ART. 33 - CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.

1 - Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata, parzialmente o totalmente, senza che un professionista abilitato abbia attestato l'abitabilità o agibilità dei locali, unitamente alla conformità degli stessi con le norme igienico-sanitarie e con il progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.

2 - La abitabilità e agibilità potrà essere attestata anche per singole unità immobiliari (o per porzioni funzionali delle stesse) conformi al progetto approvato, anche nel caso in cui siano state accertate irregolarità sul resto della costruzione, sempre che dette irregolarità siano tali da non compromettere la conformità edilizia ed igienico-sanitaria dell'insieme della costruzione.

3 - Ai sensi della L.R. 52/99, art. 11, la certificazione di abitabilità o di agibilità è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, in conseguenza a lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e lavori che riguardino parti strutturali degli edifici ed in conseguenza a lavori di restauro, ristrutturazione edilizia o ampliamento contestuali a mutamento della destinazione d'uso.

ART. 34 - PROCEDURA PER CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ'.

1 - La certificazione di abitabilità o di agibilità è presentata da professionista abilitato dopo l'ultimazione dei lavori, unitamente alla conformità degli stessi con le norme igienico-sanitarie e con il progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.

La attestazione deve contenere i seguenti elementi:

- ☐ generalità e firma del proprietario e del titolare della concessione edilizia, se diverso dal proprietario;
- ☐ estremi della concessione suddetta e delle eventuali varianti ad essa, ovvero attestazioni di pagamento della sanzioni pecuniarie nei casi di difformità previsti dal titolo V della L.R. 52/99;
- ☐ il certificato di conformità dell'opera al progetto presentato e alle norme igienico-sanitarie, redatto da un professionista abilitato;
- ☐ l'attestazione di agibilità o abitabilità dei locali, redatta da un professionista abilitato;
- ☐ ogni altro documento elencato nell'Allegato al presente regolamento.

2 - Nei successivi 180 giorni dalla presentazione della attestazione di cui al comma 1, il Comune tramite la AUSL può disporre una ispezione per la verifica dei requisiti di abitabilità o agibilità.

ART. 35 - SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE.

1 - Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme la sanzioni

amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutive e procedure previste dal presente regolamento edilizio, si applicano le sanzioni penali di cui al Titolo IV del D.Lgs. 380/2001.

2 - Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia sono regolamentate dal D.Lgs 380/2001 e dalla L.R. 52/99.

TITOLO IV

DEFINIZIONE E AMMISSIBILITÀ' DEGLI INTERVENTI DIRETTI.

ART. 36 - NUOVA COSTRUZIONE.

1 - Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti che richiedono nuovo impegno di suolo, che incidono sulle risorse essenziali del territorio e che comportano un incremento del carico urbanistico: le nuove costruzioni sono soggette a Concessione edilizia.

2 - Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione ne costituisce parte integrante: deve essere chiaramente individuato dagli elaborati di progetto, deve essere contiguo alla costruzione e non frazionato ne' a cavallo di aree pubbliche. Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione non può essere oggetto di frazionamento qualora vengano ad alterarsi i rapporti urbanistici della zona di P.R.G.

3 - Gli impianti di telefonia mobile e radiotelevisivi, definitivi o temporanei, sono equiparati a nuove costruzioni e soggetti a Concessione Edilizia.

In via provvisoria, fino all'individuazione "aree sensibili" ai sensi della L.R. 54/2000, per motivi di salute e incolumità pubblica, non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile e radiotelevisivi, definitivi o temporanei, all'interno dei "centri abitati" perimetrati nella cartografia di piano. All'esterno di tali aree, l'installazione degli impianti è condizionata dai pareri favorevoli dell'ARPAT e della Azienda USL.

ART. 37 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1 - L'attività di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente è regolamentata dall'art. 3 del D.Lgs. 380/2001, dalla L.R. 52/99 e dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le N.T.A. sono integrate dalle disposizioni esplicative di cui ai commi seguenti.

2 - Tutti gli interventi edilizi, compresi quelli

di ordinaria e straordinaria manutenzione, condotti su immobili collocati nei centri storici o compresi negli elenchi di cui agli Allegati A, D e F devono rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e devono essere eseguiti con materiali tradizionali, individuati nell'Allegato B delle [N.T.A.](#)

3 - Opere di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

- Per "elementi estranei all'organismo" edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.

- Tra gli interventi di consolidamento rientrano le operazioni di sottomurazione, la posa di tiranti, i rinforzi di muratura, le contraffortature, il cordolo in c.a. di coronamento all'imposta del tetto.

- Per interventi di restauro e risanamento conservativo condotti su immobili di riconoscibile interesse storico-architettonico, anche se non vincolati o schedati ai sensi della L.R. 59/80 e del D.Lgs. 490/99, il progetto deve essere supportato da idonei elaborati grafici e da opportune ricerche storiche che dimostrino il rispetto delle qualità tipologiche, formali e strutturali originarie del manufatto.

4 - Opere di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

4.1 - Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere attestata la conformità alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, ai parametri edilizi ed ai caratteri della zona previsti dal P.R.G., nonché alle prescrizioni del presente regolamento. Negli interventi di ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso è ammesso se consentito dalle destinazioni di P.R.G. e dalle disposizioni del presente Regolamento. Nella ristrutturazione edilizia devono essere mantenuti lo stesso ingombro planimetrico e la stessa volumetria del fabbricato, fatta eccezione per i casi di "addizione funzionale" come disciplinati dal presente regolamento.

4.2 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di manufatti non sono soggetti alle limitazioni sulle distanze derivanti da strumenti urbanistici posteriori e sopravvenuti al momento della edificazione del manufatto.

4.3 - Sono assimilati agli interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono la demolizione di manufatti secondari e la

loro ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, quando sono rispettate tutte le seguenti condizioni:

- i manufatti da demolire devono essere di modesta entità e, pur avendo propria individualità, devono essere pertinenziali e funzionali ad un organismo edilizio;

- il manufatto ricostruito deve mantenere la destinazione d'uso originaria;

- il manufatto ricostruito deve essere di volumetria uguale o inferiore a quella originaria.

L'accorpamento di più volumi minori e secondari presenti sullo stesso lotto è sempre ammessa nel caso in cui il manufatto ricostruito verifichi le condizioni suddette e la sua volumetria complessiva sia inferiore a 200 mc; in caso di accorpamento di più volumi minori deve essere mantenuta la localizzazione di uno dei manufatti demoliti.

In tali interventi, finalizzati al recupero del degrado fisico e ambientale e al riordino edilizio ed urbanistico dell'area, devono essere rispettati i caratteri edilizi e tipologici presenti nella zona e le distanze dai confini e dai fabbricati.

4.4 - Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di manufatti minori e secondari preveda la modifica della destinazione d'uso del manufatto, esso è assimilato alla "sostituzione edilizia" (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 52/99), soggetta a concessione edilizia.

Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di manufatti minori e secondari preveda la modifica della destinazione d'uso del manufatto e determini incremento di carico urbanistico sull'area tale da rendere necessari uno o più interventi sulle opere di urbanizzazione, esso è assimilato alla "ristrutturazione urbanistica" o alla "nuova edificazione", soggetta a concessione edilizia.

4.5 - L'intervento di demolizione di volumi secondari, anche se finalizzato alla ristrutturazione edilizia degli stessi, è subordinata alla verifica della loro irrilevanza dal punto di vista storico, architettonico e culturale .

4.6 - - Sono assimilati agli interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono limitate addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, a condizione che tali elementi non si configurino come nuovi ed autonomi organismi edilizi e che le addizioni funzionali consistano nella realizzazione di servizi igienici o volumi tecnici dei quali gli edifici siano sprovvisti, semprechè non possano

essere ricavati all'interno del fabbricato da ristrutturare. Le addizioni funzionali non devono recare pregiudizio ai valori tipologici e architettonici dei fabbricati e devono rispettare tutte le condizioni e i limiti contenuti nelle N.T.A. e nel presente regolamento.

Ai fini della applicazione dell'art. 4.2 della L.R. 52/99, per interventi di ristrutturazione in deroga agli indici valgono le indicazioni di cui all'articolo "Deroghe" del presente regolamento.

4.7 - Qualora l'intervento di addizione funzionale non rispetta le condizioni suddette, esso è da considerare ampliamento o "addizione volumetrica" ai sensi dell'art. 3 della L.R. 52/99, soggetta a concessione edilizia.

4.8 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia, le addizioni funzionali e la ricostruzione di manufatti secondari in aderenza al fabbricato principale devono essere realizzate in conformità alle prescrizioni del vigente P.R.G. per gli immobili classificati di "interesse storico, artistico e tipologico" (D1 e D2). In ogni caso gli interventi non devono arrecare pregiudizio ai caratteri tipologici e architettonici del fabbricato principale.

4.9 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili localizzati in "zona A" devono rispettare le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie e i caratteri della zona definiti dal P.R.G. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti su manufatti edilizi rilevanti dal punto di vista architettonico, tipologico, storico o ambientale devono rispettare le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie.

5 - OPERE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.

Consistono nella demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e/o collocazione e/o destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

La sostituzione edilizia, soggetta a concessione edilizia, è ammessa ove consentito dalla legislazione urbanistica regionale e dallo strumento urbanistico comunale e comunque dove non risulti necessario l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

6 - Opere di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

È da considerarsi "ristrutturazione urbanistica" l'insieme sistematico di interventi definiti dalla L.R. 52/99, art.3.1, lettera e.

Le opere di ristrutturazione urbanistica, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni di legge, delle previsioni di PRG e alla prescrizioni del presente regolamento, comprendono il trasferimento e accorpamento di unità immobiliari e, ove non diversamente disciplinato dallo strumento urbanistico, sono soggette a concessione edilizia.

ART. 38 - DEMOLIZIONI; DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI.

1 - Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto ed in parte, manufatti preesistenti: ai sensi della L.R. 52/99, art. 4.1, lett.f, la demolizione di manufatti esistenti è soggetta a d.i.a.

Qualora la demolizione sia finalizzata alla ricostruzione di un organismo edilizio, essa segue l'iter del procedimento che abilita alla ricostruzione.

2 - Gli interventi di demolizione possono riguardare edifici o parti di edifici non congruenti con la struttura edilizia storica o con la struttura urbanistica dei centri urbani, e possono riguardare edifici o parti di edifici per i quali siano documentate le condizioni seguenti:

a) stato di degrado;

b) scarsa o nulla rilevanza dell'edificio dal punto di vista storico architettonico ambientale.

3 - Nelle demolizioni i pozzi neri dismessi, le fosse settiche, le canalizzazioni sotterranee e tutte le opere ad essi assimilabili devono essere preventivamente svuotate e disinfettate. Il materiale di risulta delle demolizioni deve essere smaltito secondo la normativa vigente.

ART. 39 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.

1 - Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico - economica prevalente che vi si svolge, assegnata ad un bene sia dagli strumenti urbanistici sia dagli atti concessori. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione.

2 - È da considerarsi cambio di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle seguenti categorie:

1. residenziale;
2. industriale e artigianale;
3. commerciale;

4. turistico-ricettiva;
5. agricola, e attività ad esse

connesse.

Si ha cambio di destinazione d'uso di un organismo quando si realizza tale passaggio di categoria per più del 35% della sua superficie utile o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi.

3 - Il cambio della destinazione di uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate dal Piano regolatore. Il cambio di destinazione d'uso che modifica in modo sostanziale i caratteri dell'organismo o quelli della zona come definiti nel P.R.G. e produce incremento di carico urbanistico deve essere subordinato alla verifica ed eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, in conformità all'art. 14 del presente regolamento edilizio.

4 - Per uso si intende l'utilizzazione di fatto del bene da parte del proprietario o da persona che ne abbia la disponibilità. I mutamenti d'uso che non abbiano rilevanza giuridicamente apprezzabile, sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello economico, e che rispettino le norme igieniche-sanitarie vigenti, sono liberi.

5 - È fatto obbligo di comunicare al Comune il mutato utilizzo in tutti i casi la nuova attività sia compresa negli elenchi delle industrie insalubri.

ART. 40- INTERVENTI RELATIVI A MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI.

1 - Si definiscono interventi per manufatti temporanei o stagionali quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità per esigenze temporanee di attività esistenti. Sono ammessi purché non avvengano sostanziali e permanenti modifiche allo stato dei luoghi.

2 - Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei o stagionali sono soggetti alla presentazione della documentazione prevista per le richieste di concessione, integrata con relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione. Per tali manufatti possono essere rilasciate autorizzazioni temporanee, sentito il parere della USL, per la durata massima di un anno purché le caratteristiche tecniche del manufatto siano coerenti con la sua temporaneità e con l'ambiente in cui esse vanno a situarsi. È fatto obbligo agli intestatari della autorizzazione temporanea di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo. Qualora essa non venga effettuata dal proprietario l'Amministrazione

comunale, previa ingiunzione, provvede d'ufficio alla rimozione a carico del proprietario. Prima della scadenza della autorizzazione temporanea, su richiesta dell'intestatario della stessa, a cui sia allegata autocertificazione che attesti che le caratteristiche tipologiche e dimensionali del manufatto temporaneo non sono modificate rispetto a quelle autorizzate, e con allegati eventuali atti d'assenso dovuti (es: nullaosta del Parco; autorizzazione paesaggistica), il rinnovo annuale della stessa da parte della amministrazione comunale si intende tacitamente accolto.

3 - Nelle zone E, al di fuori del perimetro dei centri abitati, è ammessa la installazione temporanea, di annessi in materiali lignei con superficie coperta non superiore all' 1% del lotto e comunque a mq 20, con altezza in gronda inferiore a ml 2,20: tali manufatti non devono comportare alcuna modificazione allo stato dei luoghi e devono avere una struttura in legno o altro materiale leggero integrato con l'ambiente.

4 - Nella zone E, per la installazione temporanea dei manufatti precari per lo svolgimento di attività agricole, valgono le disposizioni di cui alla Legge Regionale 25/1997, art. 3, e suo Regolamento di attuazione. Tali manufatti non devono comportare alcuna modificazione allo stato dei luoghi e devono avere una struttura in legno, o altro materiale leggero integrato con l'ambiente, semplicemente appoggiata a terra.

ART. 41 - MANUFATTI PREFABBRICATI PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

In aree con destinazione diversa da quella industriale (zone D), all'interno delle aree di pertinenza di attività industriali e artigianali esistenti alla data di approvazione del vigente strumento urbanistico (22/7/1996) e fino alla approvazione del nuovo strumento urbanistico generale (P.S. e R.U.), è ammessa l'installazione di manufatti prefabbricati di facile asportabilità necessari al funzionamento dell'attività stessa, alle seguenti condizioni:

- ☞ La superficie coperta del/dei manufatti in oggetto deve essere inferiore al 10% della superficie fondiaria scoperta del lotto di pertinenza e inferiore al 20% della superficie coperta esistente, con un massimo di 100 mq;
- ☞ L'altezza, misurata ai sensi del presente Regolamento, non deve superare ml 4,50;
- ☞ Devono essere garantiti sul lotto gli spazi minimi per parcheggi previsti dal D.M.

1444/68 (10% superficie territoriale).

- ☞ Nel caso di incremento della superficie impermeabile, deve essere mantenuta la quota di superficie permeabile minima pari al 25% della superficie fondiaria.

Tali manufatti non sono computati nel volume complessivo e devono rispettare le seguenti distanze:

- ☞ 5 ml dai confini di proprietà;
- ☞ 1,5 ml dai confini di proprietà, qualora sia dato consenso scritto dal confinante;
- ☞ 10 ml dai fabbricati antistanti (ovvero in aderenza).

La richiesta di autorizzazione temporanea dovrà contenere tutti i documenti previsti per le concessioni edilizie ed il procedimento di rilascio ne seguirà le medesime procedure e verifiche tecniche (parere USL, nullaosta Soprintendenza ecc.).

L'autorizzazione temporanea del Comune non è trasferibile, ha la durata massima di un anno e può essere rinnovata su richiesta dell'interessato fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico.

Prima della scadenza della autorizzazione temporanea, su richiesta dell'intestatario della stessa, a cui sia allegata autocertificazione che attesti che le caratteristiche tipologiche e dimensionali del manufatto temporaneo non sono modificate rispetto a quelle autorizzate, e con allegati eventuali nullaosta e/o atti d'assenso se dovuti (es: nullaosta del Parco; autorizzazione paesaggistica), il rinnovo annuale della stessa da parte della amministrazione comunale si intende tacitamente accolto.

ART. 42- INTERVENTI RELATIVI A RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE.

1 - Le recinzioni con fondazioni continue, i muri di cinta e le cancellate, quando costituiscono intervento autonomo, sono subordinate a d.i.a.

Le recinzioni che costituiscono parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter. In tal caso i progetti presentati per la richiesta di Concessione devono essere integrati col progetto delle recinzioni, secondo quanto previsto per le opere di sistemazione esterna di cui al presente regolamento. Le recinzioni devono comunque essere coerenti con le caratteristiche del contesto in cui si collocano, devono essere conformi al

presente regolamento e rispettare le disposizioni del nuovo codice della strada e del suo regolamento di attuazione allegato al presente regolamento edilizio .

2 - In prossimità di strade, incroci e curve la vegetazione e le recinzioni non devono ostacolare la visibilità e la sicurezza del traffico. Lungo le vie comunali le recinzioni devono essere poste a 1,50 ml dalla sede stradale, salvo deroghe da concordare con l'ufficio LL.PP. preventivamente alla presentazione della d.i.a.

Per recinzioni lungo strade provinciali o statali, lungo fossi di scolo delle acque meteoriche o in aree sottoposte a particolari servitù è necessario il nullaosta del competente organo proprietario o gestore. Per recinzioni lungo le vie comunali o verso spazi pubblici, è necessario richiedere l'allineamento dell'Ufficio tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori. Le recinzioni lungo fosse, anche a divisione di proprietà diverse, non devono creare impedimenti allo scolo delle acque.

3 - Per le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico è vietato l'uso di vetri sulle sommità, di rostre e ringhiere a punte libere, di filo spinato.

4 - Per lotti contigui di proprietà diverse, la recinzione deve essere unica e richiesta da entrambe le proprietà.

5 - Nella zona A le recinzioni, ove ammesse, devono essere integrate con l'ambiente circostante e devono rispettarne i caratteri. Sono ammesse recinzioni in muratura di pietra faccia vista, o con struttura intonacata, con intonaco tradizionale a malta di calce e sabbia, e tinteggiata con colori chiari tradizionali; sono altresì ammesse recinzioni con muretto basso e sovrastante cancellata o ringhiera metallica verniciata. Nelle zone A l'altezza massima complessiva delle recinzioni è fissata in ml. 1,50.

6 - Nelle zone B, C ed F sono ammesse le stesse tipologie del comma precedente; è altresì ammesso l'impiego di mattoni faccia vista o di bozze intonacate nonché l'uso, sovrapposti ai muretti bassi (h. max 50 cm.), di rete metallica di supporto a siepi o a verde rampicante. In queste zone l'altezza massima complessiva delle recinzioni è fissata in ml. 1,50.

7 - Nelle zone D sono ammesse recinzioni in muratura o mattoni faccia vista o intonacati, bozze intonacate, rete metallica a supporto a siepi o a verde rampicante. Nelle zone D l'altezza massima complessiva delle recinzioni è fissata in ml. 2,00. Per resedi di attività produttive artigianali, commerciali o industriali esistenti localizzate al di fuori delle zone D, l'altezza massima complessiva

delle recinzioni è fissata in ml. 2.00, e le tipologie costruttive sono quelle previste dal presente regolamento per la zona di PRG in cui tali attività sono inserite.

8 - Nelle zone E di pianura e di collina, per i resedi catastali degli edifici, e per quelli identificati nella cartografia del P.R.G., sono ammesse recinzioni con essenze arboree tipiche dei luoghi e rete metallica di supporto, per una altezza massima complessiva di ml. 1,50. In tali zone sono consentite deroghe alle tipologie e alle dimensioni suddette, su richiesta dei proprietari e previo parere consultivo del Collegio di Consulenza Tecnica, nei seguenti casi:

- per edifici di particolare interesse tipologico-architettonico, le recinzioni possono avere una diversa tipologia costruttiva coerente con l'edificio stesso, con un'altezza massima di ml. 1,50;

- per ragioni di sicurezza degli edifici residenziali esterni al perimetro dei centri abitati, le recinzioni con essenze arboree e rete di supporto possono avere un'altezza massima di 2,00 ml..

Le recinzioni in deroga sono soggette al parere preventivo favorevole di cui al presente regolamento.

Non sono ammesse altri tipi di recinzioni, fatta eccezione per le recinzioni in pali di legno, con altezza massima di ml. 1,50, funzionali all'esercizio di attività agricole.

9 - Le recinzioni senza fondazioni continue sono ammesse ove non siano escluse dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento, con h. max 1,50: ai sensi della L.R. 52/99, art. 4.1, lettera c, queste sono soggette alla sola comunicazione per conoscenza.

10. Nelle recinzioni i cancelli di ingresso pedonali e/o veicolari, con laterali sostegni in muratura, sono sempre ammessi purché abbiano una altezza non superiore a 50 cm oltre la recinzione e presentino caratteristiche e materiali coerenti con la tipologia della stessa.

11 - La altezza è misurata rispetto al piano naturale di campagna o modificato, se approvato in progetto o, in caso di dislivello tra proprietà confinanti, dalla quota più alta.

ART. 43 - INTERVENTI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE DI VERDE PRIVATO, PARCHI E GIARDINI. GAZEBI, PERGOLATI, TETTOIE, PISCINE.

1 - Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggette ad attestazione di

conformità.

2 - Gli interventi che costituiscono parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter. In tal caso i progetti presentati per la richiesta di Concessione devono essere accompagnati da una planimetria dell'area con il rilievo delle alberature esistenti.

3 - I progetti devono rispettare le piante d'alto fusto esistenti. Ogni progetto deve comprendere il progetto della sistemazione esterna dell'area scoperta con l'indicazione delle zone alberate o a prato, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.); deve inoltre prevedere opportune opere di raccolta, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche.

4 - Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e nelle zone pubbliche e di interesse generale devono essere collocati nuovi alberi. Nel caso di abbattimento di piante esistenti, ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altra di idonee caratteristiche all'interno del lotto.

5 - Nelle aree private pertinenti a civili abitazioni o poste nelle loro immediate vicinanze le opere di arredo (gazebo, pergolati, voliere ecc.) non vengono computate nel calcolo del volume edificabile né nella superficie coperta qualora dette opere non superino un decimo della superficie scoperta, con un limite massimo di 50 mq. di superficie coperta, non superino 2,60 ml. di altezza di massimo ingombro e qualora siano costituite da materiali leggeri permeabili all'acqua e all'aria e siano semplicemente appoggiate a terra. Non vengono computati i piccoli ricoveri, purché tali manufatti nel loro complesso coprano una superficie non superiore a mq 6 ed abbiano l'altezza in gronda non superiore a ml. 1.80. Tali manufatti dovranno garantire il rispetto della distanze dai confini di cui al presente regolamento.

Gazebi e pergolati che differiscono dalle tipologie e/o dalle dimensioni sopra indicate, sono computate nella superficie coperta e nel volume del lotto di pertinenza, devono rispettare le distanze dai confini prescritte per i fabbricati e possono essere realizzate nel rispetto dello strumento urbanistico comunale

Nei giardini privati i gazebi e i pergolati prefabbricati e/o di legno semplicemente appoggiati a terra, con superficie inferiore a 12 mq e altezza di massimo ingombro inferiore a 2,60 ml, nonché i forni e i barbecue della superficie massima di 3 mq, non addossati a immobili e non recanti mutamento al loro aspetto esteriore, sono assimilati a opere di ordinaria manutenzione

e pertanto la loro esecuzione è libera, fatto salvo il rilascio di altri nullaosta e/o atti d'assenso se dovuti (es: nullaosta del Parco; autorizzazione paesaggistica).

6. - Nelle aree di pertinenza di attività di tipo produttivo o commerciale, nonché per attività di imprenditori agricoli o coltivatori diretti, non vengono computate nel calcolo del volume edificabile né nella superficie coperta le tettoie a servizio di dette attività, aperte su tutti i lati e realizzate in legno, con altezza in gronda non superiore a ml. 2.00 e con altezza di massimo ingombro non superiore a ml. 2.60, qualora dette opere non superino un quinto della superficie scoperta, con un limite massimo di 75 mq e ove ciò non sia espressamente vietato dal P.R.G.. Anche tali tettoie dovranno garantire il rispetto delle distanze dai confini previsti per le opere di arredo dei giardini.

7 - Le superfici coperte delle strutture di cui al comma precedente, da computare nella superficie impermeabile, non devono precludere il rispetto della normativa sul rischio idraulico.

8 - Sui resedi privati di abitazioni esistenti, ove non espressamente vietato dal P.R.G., sono consentite piscine interrate poste a distanza del Codice Civile dai confini di proprietà; le piscine sono soggette a concessione edilizia.

ART. 44 - INTERVENTI RELATIVI A PARCHEGGI E AUTORIMESSE.

1 - Nel caso di nuove costruzioni devono essere ricavati spazi per parcheggi privati in quantità non inferiore a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia: tali quantità devono essere individuate in sede di progetto e ricavate all'interno del fabbricato o nell'area di pertinenza dello stesso. Nelle superfici per parcheggio sono compresi anche gli spazi per la manovra (di entrata e di uscita dallo spazio di sosta) degli autoveicoli; per le nuove costruzioni a destinazione residenziale, devono comunque essere garantiti min.2 spazi di sosta delle dimensioni di ml. 2,50X5,00 per ogni unità immobiliare individuata, fatta eccezione per gli appartamenti <45 mq, per i quali è sufficiente l'individuazione di 1 posto auto.

2 - Le strade private di accesso ai parcheggi privati di due o più unità immobiliari, qualora siano a doppio senso di marcia, devono avere una larghezza minima della sede stradale di 5,50 ml e un marciapiede conforme alla L. 13/89. Strade private a senso unico devono avere una larghezza minima della sede stradale di 4,00 ml e un marciapiede conforme alla L. 13/89. Dimensioni maggiori delle sedi stradali

possono essere richieste dall'U.T. in caso di interventi di particolari entità e carico urbanistico; deroghe ai suddetti requisiti possono essere richieste nei casi di strade private a servizio di un numero massimo di tre unità immobiliari.

3 - Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti del numero di unità abitative, anche senza aumento di volumetria, deve essere ricavato, all'interno dell'edificio o sulla sua area di pertinenza, almeno un posto auto per ogni unità abitativa in più risultante. Tale prescrizione non si applica all'interno di zona A, per le unità immobiliari prive di resede esclusivamente nel caso di interventi che comportino il cambio della destinazione d'uso in residenziale senza aumento del numero delle unità immobiliari.

4 - Ai fini della funzionalità degli interventi di modificazione del tessuto insediativo esistente, nei casi di modifica da uso privato a uso pubblico di immobili (ex. da civili abitazione a uffici o locali commerciali), ove consentito dalle vigenti N.T.A., anche senza aumento di volumetria, qualora detti immobili siano collocati in zone accessibili alle automobili il progetto dovrà prevedere adeguati spazi per parcheggio privato pertinenziale, in quantità non inferiore a 1mq/10mc della volumetria oggetto di cambio d'uso e/o della volumetria in aumento: gli spazi devono essere ricavati all'interno dell'edificio, sulla sua area di pertinenza o in aree adiacenti. Tale prescrizione non si applica per gli edifici collocati nei centri storici (zone A). Sono fatte salve le condizioni più restrittive derivate dalla legislazione regionale o statale in materia di commercio.

5 - Le caratteristiche costruttive e le soluzioni distributive delle autorimesse interne dovranno garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza e antincendio.

6 - L'individuazione degli spazi per parcheggi deve risultare chiaramente dagli elaborati grafici di progetto. Ai sensi della L. 122/1989, le aree individuate per i parcheggi privati saranno legate al fabbricato da vincolo pertinenziale mediante atto pubblico registrato e trascritto, da produrre in originale al Comune al momento della certificazione di fine lavori e/o della abitabilità del fabbricato.

7. Nelle aree di espansione residenziale soggette a progetto planivolumetrico o a piano attuativo, le aree di parcheggio pubblico (progettate e realizzate contestualmente ai fabbricati) non possono essere utilizzate come accessi a spazi privati; è fatto salvo il caso in cui venga dimostrato

dal richiedente che tali accessi non recano pregiudizio alla capienza e alla funzionalità del parcheggio stesso.

ART. 45 – VOLUMI TECNICI.

1 - Sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari ad accogliere esclusivamente macchinari ed apparecchiatura indispensabili al funzionamento degli impianti tecnologici dell'edificio, quali gli extra corsa degli ascensori e delle scale, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione. Tali volumi dovranno essere dimensionati e realizzati in conformità alle disposizioni specifiche dettate dalla normativa vigente in materia. I volumi tecnici non devono pregiudicare i valori architettonici ed estetici dei fabbricati e devono garantire le distanze dai confini e dai fabbricati previste per le nuove costruzioni.

2 - Per edifici o complessi con destinazione diversa da quella residenziale, l'entità massima dei volumi tecnici realizzabili non computabili nel calcolo del volume edificabile sarà determinata secondo le disposizioni normative vigenti, in relazione alla tipologia di impianto da installare, sulla base di apposita dichiarazione del tecnico progettista dell'impianto.

3 - Per i complessi produttivi i volumi tecnici riguarderanno esclusivamente gli impianti tecnologici non facenti parte del ciclo di lavorazione.

4. Singoli impianti tecnologici devono rispettare la normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e di impatto acustico e devono garantire le distanze del Codice Civile.

ART. 46 – OCCUPAZIONE DI SUOLO.

1 - Si definiscono occupazioni di suolo, inteso come area libera da edificazione, i depositi di merci o materiali che non comportano trasformazione permanente del suolo stesso. In particolare si tratta di:

A - Depositi, anche non finalizzati alla commercializzazione, di materiali e attrezzature per l'edilizia;

B - Deposito e commercializzazione di autovetture e affini, nonché di attrezzature per campeggio.

2 - Tali opere, ove non espressamente vietate dallo strumento urbanistico, sono soggette ad attestazione di conformità ai sensi della L.R. 52/99. I progetti di tali depositi devono prevedere la modalità di realizzazione, la sistemazione dell'area e la schermatura a verde rispetto alla viabilità pubblica e ai

confini.

3 - Non sono sottoposte al presente articolo le discariche, normate dalla specifica normativa. Non sono sottoposte al presente articolo le opere che comportando trasformazione permanente del suolo e/o compromettendo l'assetto idrogeologico e morfologico delle aree scoperte e il regolare smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 47 – SCAVI E REINTERRI.

1 - Si definiscono scavi e reinterri le opere sul territorio che comportano modificazioni permanenti della morfologia del suolo: tali opere, ove non espressamente vietate dallo strumento urbanistico, sono subordinate a d.i.a. ai sensi della L.R. 52/99. I progetti di tali interventi devono prevedere la modalità di smaltimento delle acque meteoriche.

2 - Opere edilizie contestuali e funzionali al reinterro e scavo devono rispettare i materiali e le tipologie tradizionali dei luoghi e devono essere dettagliatamente descritte nella Attestazione di conformità.

3 - Interventi che compromettono l'assetto geologico, idrogeologico e/o idraulico del territorio sono subordinati alla valutazione degli effetti ambientali e alla individuazione delle modalità necessarie a limitare tali effetti.

4 - Non sono sottoposte al presente articolo le opere di reinterro e scavo che riguardano la coltivazione di cave e torbiere, normate dalla specifica normativa.

Non rientrano nella presente definizione le opere connesse alla attività edilizia (scavo di fondazioni, predisposizione cantieri), le attività indette dal normale avvicendamento delle colture agricole, nonché modesti lavori di mera sistemazione di spazi verdi privati purché in aree esterne al perimetro delle Aree E1 di cui alla variante alle aree agricole approvata con D.C.C. n° 42/99.

ART. 48 - DISCIPLINARI TECNICI.

1 - Disciplinari tecnici predisposti dagli Uffici comunali competenti potranno specificare le disposizioni di carattere tecnico-architettonico contenute nel presente Regolamento, dettagliando le seguenti categorie di opere:

a) Manufatti temporanei e stagionali.

b) Interventi relativi alla sistemazione di verde privato, parchi e giardini; gazebi e pergolati.

c) Interventi e opere minori relativi all'arredo e al decoro urbano; cartellonistica e segnaletica.

d) Attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici.

- e) Depositi di materiale a cielo aperto.
- f) Scavi, reinterri.
- g) Quinte murarie degli edifici (caratteristiche di coperture, facciate, elementi di finitura, impianti tecnologici esterni).
- h) Norme tecnologiche-igieniche-architettoniche di cui al Titolo VI.
- i) Opere di urbanizzazione.

2 - Tali disciplinari potranno rendersi necessari in seguito ad eventuali modifiche o integrazioni delle disposizioni legislative in materia, o per adeguamento a disposizioni di Enti predisposti al rilascio di nullaosta (U.S.L., Genio Civile, etc.), o per sopraggiunte necessità dovute alle gestioni della pratiche amministrative, comunque previo accordo con la Amministrazione comunale. Scopo dei Disciplinari è anche quello di guidare le proposte progettuali dei tecnici operanti sul territorio comunale e di snellire la fase istruttoria dell'ufficio tecnico. I Disciplinari tecnici saranno sottoposti al parere del Commissione Edilizia.

3 - Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99, per le quali il rilascio delle Concessioni è soggetto al nullaosta da parte dell'Ente Parco e al controllo della Soprintendenza, appositi Disciplinari tecnici, predisposti dall'ufficio tecnico comunale in collaborazione con le citate Amministrazioni, individueranno e disciplineranno precise categorie di opere in modo da renderle ammissibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio, che sotto quello paesaggistico. Gli interventi edilizi, per i quali i Disciplinari definiranno le caratteristiche tecniche ed estetiche, sono:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) Manufatti temporanei e stagionali;
- e) Interventi relativi alla sistemazione di verde privato, parchi e giardini; gazebo e pergolati.

Tali categorie di opere, se conformi ai Disciplinari, non comporteranno alterazione dello stato dei luoghi e la loro autorizzazione sarà soggetta a procedura semplificata: l'intervento sarà sottoposto all'istruttoria dell'ufficio comunale e le Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo ne valuteranno la correttezza e prenderanno atto dei risultati della stessa. Per le categorie di opere che non saranno conformi alle disposizioni tecniche ed estetiche dei Disciplinari, la procedura semplificata non sarà applicabile.

ART. 49 - INTERVENTI URGENTI.

1 - Sono gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone; possono essere eseguiti, sotto la responsabilità personale del proprietario e di un professionista abilitato, solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo.

2 - È fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare entro 24 ore comunicazione dei lavori al Sindaco, nonché di regolarizzare entro 7 giorni, dal punto di vista amministrativo, l'esecuzione dei lavori: alla documentazione relativa alle opere eseguite o da eseguire per la rimozione dello stato di pericolo dovrà essere allegata una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura e lo stato di pericolo.

3 - Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, deve dare immediata notizia dell'esecuzione dei lavori urgenti all'uno od all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

ART. 50 - OPERE COMUNALI.

1 - Ai sensi della L. 662/1996, art. 60 comma 16, non sono soggette a provvedimenti autorizzativi le opere pubbliche comunali in quanto la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

2 - I relativi progetti devono essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3 - Il loro inizio deve comunque essere oggetto di preventiva ed efficace pubblicizzazione.

ART. 51 - DEROGHE.

1 - La facoltà di deroga è esercitata dal Comune e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, nel rispetto dell'art. 35 bis della L.R. 16/1/1995 n° 5 (introdotto dall'art. 5, L.R. 30 luglio 1997 n° 57).

2 - I poteri di deroga possono essere esercitati alle seguenti condizioni:

-interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione

siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale;

- purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

3 - Ai fini della applicazione dell'art. 4, comma 2, della L.R. 52/99, negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse deroghe agli indici di fabbricabilità solo per i casi già previsti dallo stesso strumento urbanistico (N.T.A., art. 7, paragrafo "ristrutturazione D2": rialzamento dei sottotetti e incrementi superficie utile > 12 mq), con esclusione degli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e classificati D1 .

Sono altresì consentite deroghe agli indici per l'esecuzione degli interventi necessari esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, qualora sussistano le seguenti condizioni, opportunamente documentate in appositi allegati alle attestazioni di conformità:

- il richiedente, o un membro del suo nucleo familiare, dimostri tramite certificazioni mediche di avere gravi menomazioni per cui gli sia impedita la deambulazione;

- tali menomazioni abbiano carattere permanente, non attribuibili a cause accidentali limitate nel tempo;

- l'adeguamento della unità immobiliare non sia possibile in assenza di specifiche deroghe dimensionali.

4 - Le deroghe di cui al comma precedente non devono in alcun modo limitare la edificabilità dei terreni limitrofi né recare pregiudizio alla funzionalità degli stessi e degli edifici confinanti.

**TITOLO V
NORME TECNOLOGICHE, IGIENICHE, DI
SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

**TITOLO V/A -
NORME IGIENICHE DELLE COSTRUZIONI**

ART. 52 - SALUBRITA' DEL TERRENO.

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

2 - Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto

all'invasione di acque superficiali o sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

ART. 53 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA.

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

2 - Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3 - I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 35 cm.; il vespaio deve avere un'altezza minima di cm. 50.

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

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

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

7 - Per la realizzazione di locali seminterrati o interrati valgono le disposizioni di cui all'articolo "Sottotetti, piani terra, seminterrati, chiostrine e cavedi" del presente regolamento.

ART. 54 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO.

1 - Fatto salvo quanto previsto dalla normativa specifica, i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in

relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici. Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.M. 1052/1977 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere conformi alle prescrizioni della legge 09/01/91 n° 10 e relativo regolamento di attuazione, e successive modifiche.

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

55 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.

1 - Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi di ristrutturazione su manufatti esistenti devono essere adottati sistemi di isolamento acustico, nel rispetto della normativa vigente.

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

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

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

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

ART. 56 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.

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

2 - L'illuminazione diurna per tutti i locali destinata alla permanenza di persone deve essere naturale e diretta fatte salve soluzioni alternative dovute a motivate esigenze tecniche strutturali.

3 - Le parti trasparenti delle pareti

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

4 - La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici esistenti, antecedenti al D.M. Sanità 5/7/1975 e già abitabili, sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata dal Comune quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche storico architettonico ambientali del manufatto.

5 - Se nel progetto di ristrutturazione le modifiche esterne non recano pregiudizio delle caratteristiche dell'edificio esistente, le finestre devono essere ampliate rispettando il rapporto minimo di 1/8 come specificato al 3° comma del presente articolo. Quando nel progetto di ristrutturazione di edifici esistenti da tutelare sotto il profilo architettonico non sia possibile rispettare il requisito di 1/8, il Comune può derogare dal parere sanitario sempre che la ristrutturazione sia relativa a locali precedentemente abitabili e che questi non incrementino la loro superficie determinando un peggioramento del requisito illuminotecnico.

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

ART. 57 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI. SOPPALCHI.

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

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

Possono fruire di aerazione artificiale i locali individuati all'articolo "Classificazione e caratteristiche dei locali di abitazione", al punto 4.

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

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

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

6 - Le altezze medie e minime dei locali destinati alla residenza deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml. 2,70. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza media può essere ridotta:

1)a ml. 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, nei ripostigli;

2)a ml. 2.20 nei locali di cui alle lettere E ed F dell'articolo "Classificazione e caratteristiche dei locali di abitazione.

7 - La superficie utile degli alloggi e il dimensionamento minimo dei singoli vani deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

8 - La altezza media degli spazi soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,40 e comunque la altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,20. Nei locali di abitazione, l'altezza sottostante al soppalco deve essere di almeno 2,40 mt. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a ml. 1,00.

9 - La superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato. Qualora le altezze di cui al comma precedente non siano garantite e le altezze minime dei locali sottostanti e soprastanti il soppalco sia comunque non inferiore a mt. 2,10, la superficie del soppalco non potrà superare 1/3 della superficie del locale da soppalcare.

10 - Negli edifici di interesse tipologico-architettonico di cui agli elenchi allegati alle N.T.A., la d.i.a. per l'inserimento dei soppalchi deve essere preceduta dalla richiesta di parere preventivo (di cui all'art. 23 del presente regolamento edilizio) sulla compatibilità degli stessi con le caratteristiche degli immobili.

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI.

ART. 58 - REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITÀ' ED USO.

1 - La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

2 - Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

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

4 - Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi e vibrazioni.

5 - I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

6 - Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

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

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

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

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

ART. 59 - ACCESSO E FRUIBILITÀ' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE.

1 - I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla legge n.13 del 9/01/89 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236 e dalla legge n° 118 del 30/03/71 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - I progetti di cui al comma 1 dell'art. 1

della legge n.13 del 9/1/89, devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla legge n.13/89 ed DM LL.PP. 14/6/89 n. 236.

3 - L'attestazione di abitabilità e/o agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

ART. 60 - CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.

1 - Le norme di cui al presente titolo si applicano alle nuove costruzioni, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni di quelle esistenti.

2 - I locali vengono compresi in due categorie:

- 1) i locali abitativi od agibili;
 - 2) i locali accessori o di servizio.
- 3 - Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita o l'attività delle persone. Essi si suddividono in tre categorie:

A) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiore a mq. 9, posti di cottura;

B) uffici, studi professionali, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;

C) laboratori tecnico-scientifici, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

4 - Sono locali accessori o di servizio quelli la cui permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in tre categorie:

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

ART. 61 - LOCALI ABITABILI ED AGIBILI.

1 - LOCALI CATEGORIA A - B

1.1 - I locali di categoria A non possono misurare meno di:

- ☞ mq 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- ☞ mq 9 se si tratta di camere da letto singole.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq ad uso soggiorno.

1.2 - I locali di categoria B non possono misurare meno di mq. 14.

1.3 - L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml. 2,70. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2,20.

2 - CUCINE

2.1 - Il vano delle cucine deve avere superficie uguale o superiore a mq. 9 e dovrà essere provvisto di idonea aerazione e illuminazione diretta mediante apposita superficie finestrata apribile.

2.2 - Ogni cucina deve essere dotata di acquaio in materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di esalazione di almeno 1 dmq. di sezione, per l'allontanamento dei fumi e vapori all'esterno, previa aspirazione con cappa aspirante posta sopra i fornelli di cottura.

2.3 - Possono essere utilizzati anche altri sistemi di aerazione purché riconosciuti idonei dall'Ufficio Sanitario.

2.4 - Le pareti delle cucine devono essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di mt. 2,00; i pavimenti devono essere impermeabili.

2.5 - Sono ammesse cucine o angoli cottura aventi superficie inferiore a mq. 9 purché facente parte di unico locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, munite di idoneo estrattore elettromeccanico ed aperte completamente e direttamente sui locali sopra descritti senza infisso.

ART. 62 - LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO.

1 - L'altezza media minima dei locali di C e D è di m. 2,40, dei locali di categoria E ed F è di m. 2,20.

2 - SERVIZI IGIENICI

2.1 - Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè, vaso W.C. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml.

2,00.

2.2 - Deve essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria della misura minima di mq 0,60 o di adeguato impianto di aspirazione meccanico.

2.3 - Non è ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina. In caso di unità edilizia con più servizi igienici è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato.

2.4 - L'adattabilità dei servizi igienici, ai sensi della L. 13/89, deve essere garantita senza la demolizione e lo spostamento di pareti.

3 - SCALE

3.1 - Nella costruzione delle scale devono essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del D.M. 14/1/89 n. 236 e le norme antincendio.

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

3.3 - Le scale condominiali non possono avere la disposizione dei gradini a ventaglio, né essere del tipo a chiocciola. Le scale di uso pubblico che collegano più di due piani debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno.

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

4 - LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CAT.

E

4.1 - I locali di cui all'art. 65 , categoria E, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche che dovranno essere conformi alla normativa vigente.

4.2 - Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole, sempreché conformi alla normativa vigente.

5 - LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CAT.

F

5.1 - I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato minore non inferiore a 1 m. ed altezza non inferiore a mt. 2,40.

5.2 - I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria indiretta.

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

ART. 63 - SOTTOTETTI, PIANI TERRA, SEMINTERRATI, CHIOSTRINE O CAVEDI.

1 - SOTTOTETTI

1.1 - I sottotetti possono essere destinati alla permanenza delle persone a condizione che siano rispettati i requisiti di abitabilità sopracitati. In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria F.

1.2 - I locali di abitazione posti sotto i tetti o terrazze devono essere costruite con strati di conveniente spessore di materiale coibente o con interposta camera d'aria di almeno 30 cm, tali da assicurare il rispetto dei requisiti termici.

2 - PIANI TERRA

2.1 - Il piano terra degli edifici, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato e deve rispettare i requisiti di impermeabilità e secchezza di cui all'art. 58, c.3.

2.2 - Anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato, il pavimento del locale deve essere sopraelevato di un minimo di cm. 50 rispetto al piano di campagna.

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

3 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI

3.1 - È consentita la costruzione di vani interrati o seminterrati a servizio delle costruzioni esclusivamente nei casi in cui:

- 1) la altezza utile interna sia compresa tra un minimo di mt. 2,20 ed un massimo di mt. 2,40;
- 2) la destinazione d'uso sia quella di cui alle categorie E ed F;
- 3) il collegamento con i piani superiori della costruzione avvenga tramite collegamenti interni e non siano previsti accessi diretti con l'esterno;
- 4) il terreno non sia soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee.
- 5) la falda freatica risulti al di sotto del piano di posa del vespaio.
- 6) l'intervento non risulti all'interno delle aree con Classe di Pericolosità 3 e 4, come individuate dalla Carta della Pericolosità allegata allo studio geologico del territorio comunale di supporto alla Variante Generale del P.R.G.

3.2 - Ai fini urbanistici, il volume dei locali seminterrati o interrati è conteggiato al 100%.

3.3 - Sono ammesse finestre per la aerazione e illuminazione diretta realizzate almeno 50 cm. sopra il limite del piano di campagna.

3.4 - I locali interrati o seminterrati dovranno essere realizzati con tecniche idonee a garantire il completo isolamento e la assoluta

impermeabilità all'acqua, assicurando i requisiti di impermeabilità e secchezza di cui al presente regolamento.

3.5 - Non sono ammessi locali interrati o seminterrati qualora non rispettino tutte le condizioni di cui al presente articolo. Le condizioni di cui al comma 3.1, punti 3 e 4, del presente articolo dovranno risultare da apposita relazione geologica, idraulica ed idrogeologica redatta da tecnico abilitato. La destinazione d'uso dei vani seminterrati o interrati non può essere modificata: essa sarà vincolata da atto unilaterale d'obbligo trascritto a firma del proprietario. Il rilascio del certificato di abitabilità per nuovi edifici con locali interrati o seminterrati è subordinato alla dichiarazione del direttore dei lavori che garantisca il rispetto di tutti i requisiti di cui al presente punto 3.

4 - CHIOSTRINE E CAVEDI

4.1 - La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno corridoi e disimpegni. Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq. 9 con lato minimo di ml. 3.

4.2 - Le costruzioni di cui al precedente comma devono essere facilmente accessibili, pavimentate e dotate di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 64- LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI.

1 - I locali per l'allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale di Igiene e sottostanno alle leggi particolari vigenti in materia.

2- Fatta eccezione per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale (ai sensi del D.P.R. 490/99), nelle aree private delle zone omogenee B, C, D, E, F, l'esecuzione di recinti per cani in pali di legno o materiali metallici e rete, della dimensione massima di 6 mq e dell'altezza massima di ml. 1,80, infissi a terra e posti a distanza non inferiore a ml 1,50 dai confini di proprietà, è libera. Nelle aree private delle zone omogenee B, C, D, E, F i recinti di dimensioni maggiori di quelle sopra indicate sono soggette a **d.i.a.**

I recinti possono essere posizionati anche a distanze inferiori o sullo stesso confine di proprietà previo consenso scritto del confinante.

La pavimentazione delle aree recintate è ammessa esclusivamente con materiale

semplicemente appoggiato a terra e di facile asportabilità.

Tali recinti devono garantire un riparo rialzato su suolo per proteggere gli animali dalle intemperie, ai sensi dell'Ordinanza Sindacale n° 25/2002; inoltre devono rispettare le vigenti disposizioni di igiene e, qualora siano limitrofi o visibili da aree pubbliche, devono garantire la sicurezza delle persone ed essere opportunamente schermati con siepi.

La superficie massima occupata dai recinti per cani non può superare 18 mq.

3 - Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale e nelle zone A, i recinti per cani non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi e sono soggetti a **d.i.a.**: in questo caso le opere sono subordinate alla preventiva acquisizione del nullaosta ambientale ai sensi del D.Lgs 490/99 ovvero, per le zone A, all'acquisizione del parere preventivo di cui all'art. 23 del presente regolamento.

4 - Recinti per animali da cortile, soggetti a **d.i.a.**, devono essere in pali di legno o materiali metallici e rete, infissi a terra e posti a distanza non inferiore a ml 1,50 dal confine di proprietà con pavimentazione con materiale semplicemente appoggiato a terra e di facile asportabilità, della dimensione massima di 20 mq.

ART. 65 - ASPETTO E DECORO, MANUTENZIONE, SICUREZZA, FUNZIONALITA' DEGLI EDIFICI.

1 - I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello statuto dei luoghi, sia per la forma e la tipologia che per i materiali impiegati: per gli interventi di nuova costruzione, i progetti edilizi dovranno documentare i caratteri dell'area di intervento e l'inserimento ambientale dei nuovi fabbricati, nonché dovranno garantire il rispetto dei caratteri formali (per dimensioni, forma e localizzazioni di aperture; coperture; terrazzi ecc.) e delle tipologie tradizionali presenti sulla zona e previste dallo strumento urbanistico; nei progetti dovrà inoltre essere previsto l'utilizzo di materiali tradizionali (muratura faccia vista e intonacata; copertura in cotto ecc.) e di colori tradizionali chiari. Per interventi che prevedono l'utilizzo di colori diversi, il "piano dei colori" farà parte integrante della documentazione allegata ai piani attuativi o alla istanze di concessione.

2 - Per il rispetto della tipologia tradizionale,

nelle coperture a falde inclinate la linea di colmo dovrà essere parallela al maggiore asse longitudinale dell'edificio. Per salvaguardare le tipologie tradizionali del patrimonio edilizio esistente, nei centri storici l'esecuzione di scale esterne agli edifici non è ammessa sui prospetti principali degli edifici.

3 - Nei fabbricati residenziali di nuova costruzione, laddove non sia previsto garage o locale di sgombero esterno alla abitazione, è obbligatorio ricavare uno spazio da destinare a ripostiglio interno ad ogni unità residenziale della dimensione minima di 2 mq. e massima di 5 mq.

Per i nuovi edifici realizzati secondo piani attuativi, ovvero secondo progetti planivolumetrici, i ricoveri attrezzi di cui all'art.43 del presente regolamento sono realizzabili previa presentazione di un progetto unitario esteso all'intero edificio, in cui siano riportati il numero massimo dei ricoveri, la tipologia e il posizionamento rispetto ai singoli resedi. Interventi difformi da quelli previsti nel planivolumetrico non saranno ammissibili.

4 - Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Comune dovrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc).

6 - Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm.5;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo, non possono superare i 12 cm. di sporgenza;
- c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 2.50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.

7 - Sono vietati balconi e pensiline che aggettino su suolo pubblico.

8. - Per "Pensiline guardaporta" si intendono

gli elementi architettonici esterni agli edifici posti alla sommità delle aperture per ripararle dalla pioggia e dal sole, eseguite con le seguenti caratteristiche dimensionali e costruttive:

- ☐ sporgenza dal muro: minimo ml. 0, 80;
- ☐ lunghezza: massimo 20 cm oltre ogni lato delle sottostanti aperture;
- ☐ tipologia: a sbalzo, ovvero con travi di sostegno in legno; copertura con elementi tradizionali in laterizio.

Pensiline di dimensioni maggiori o con caratteristiche diverse da quelle sopraindicate sono ammesse, sul patrimonio edilizio esistente, previa verifica del loro inserimento architettonico, tramite acquisizione del parere preventivo di cui all'art. 22 del presente regolamento.

Piccole tettoie sporgenti con dimensioni inferiori a quelle sopraindicate non rientrano nella categoria delle "pensiline guardaporta". Nei centri storici e negli edifici di interesse architettonico e tipologico, tali tettoie di protezione possono essere eseguite, con i materiali di cui all'allegato B delle N.T.A., previa verifica del loro inserimento architettonico, tramite acquisizione del parere preventivo di cui all'art. 22 del presente regolamento.

ART. 66 - RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE.

1 - Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dalla U.S.L., il Comune ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento assegnandoli un termine massimo per l'esecuzione dei lavori.

2 - Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o infine quando lo richiedano motivazioni di pubblico interesse, il Comune può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dalla legislazione vigente.

TITOLO V/C -

NORME TECNOLOGICHE e IMPIANTI.

ART. 67 - RIFORNIMENTO IDRICO (USI CIVILI E INDUSTRIALI)

1 - USI CIVILI

1.1 - Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al

numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

1.2 - Nel caso che il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico e sorgente privata) o di impianti antincendio, lo stesso fabbricato dovrà essere dotato di impianto di distribuzione idrica senza connessione tra i due sistemi.

1.3 - Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua; è ammesso anche l'impianto a caduta.

1.4 - Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situate in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico.

2 - USI INDUSTRIALI

2.1 - Agli insediamenti industriali ovvero artigianali, a seconda dell'attività svolta, l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua, nonché atti a favorire il riciclo e recupero delle acque utilizzate nel ciclo produttivo, limitando così l'impiego di acqua di falda o di sorgente e favorendo l'integrazione degli usi d'acqua fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

2.2 - Tali disposizioni, che possono valere anche per le attività agricole, potranno essere dettate sia dalla Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale in base alle rispettive competenze.

2.3 - Ogni prelievo dalla falda deve essere autorizzato.

3 - L'Autorizzazione all'allacciamento all'acquedotto pubblico è rilasciata dal Gestore unico del servizio idrico integrato (Soc. Acque s.p.a.).

4 - Gli interventi edilizi connessi alla realizzazione delle opere per il rifornimento idrico su aree private, quando costituiscono intervento autonomo, sono soggetti a d.i.a.; nel caso che tali opere siano parte integrante di un più complesso intervento edilizio (sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione), esse ne seguono l'iter autorizzativo. In ogni caso di allacciamento all'acquedotto, la realizzazione delle opere deve rispettare le indicazioni tecniche e le modalità esecutive del Gestore del servizio .

ART. 68 - SMALTIMENTO LIQUAMI.

1 - Ai fini della abitabilità o agibilità ogni sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà ottenere l'autorizzazione allo scarico da

parte dell'organo competente ai sensi della vigente legislazione. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o ad esse assimilabili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pretrattamento rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

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

3 - I procedimenti amministrativi e le competenze per il rilascio di autorizzazioni allo smaltimento dei liquami (in pubblica fognatura e non) sono regolate dalla L.R. 64/2001 e dal Regolamento regionale di attuazione approvato con D.P.G.R. N° 28/R del 24/7/2002.

Ai sensi delle suddette normative, al Comune è attribuita la competenza per il rilascio di autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche non in pubblica fognatura; alla Provincia è attribuita la competenza per il rilascio di autorizzazioni allo scarico di acque reflue urbane e industriali non in pubblica fognatura; alla Autorità di A.T.O. è attribuita la competenza per il rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura.

4. Per ogni tipologia di scarico, le eventuali variazioni alle caratteristiche qualitative dello scarico e del corpo ricettore devono essere prontamente comunicate all'autorità competente al rilascio della autorizzazione.

5 - Gli interventi edilizi connessi alla realizzazione delle opere per lo smaltimento dei liquami su aree private, quando costituiscono intervento autonomo, sono soggetti a d.i.a.; nel caso che tali opere siano parte integrante di un più complesso intervento edilizio (sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione), esse ne seguono l'iter autorizzativo.

6 - Scarico in assenza di pubblica fognatura di acque reflue domestiche.

6.1 - Tutti gli insediamenti produttivi e civili nuovi ed esistenti, che non ricadono in aree territoriali servite dalla fognatura comunale sono obbligati alla esecuzione di adeguate opere di smaltimento e di trattamento dei reflui per lo scarico in acque superficiali, suolo e sottosuolo, conformi alle disposizioni della L. 10/5/1976 n° 319 e L.R. 5/1986 (titolo V).

6.2 - Per il rilascio di nuove autorizzazioni allo scarico non in pubblica fognatura di acque reflue domestiche, la domanda è presentata al Comune sui moduli predisposti dallo stesso ente. Per tutti i nuovi scarichi il Comune cura l'istruttoria,

richiede all'A.R.P.A.T. il parere tecnico e rilascia o diniega l'autorizzazione. Del rilascio dell'autorizzazione alla scarico è data comunicazione all'A.R.P.A.T.

6.3 - Ai sensi della vigente normativa, le autorizzazioni in oggetto hanno validità 4 anni e devono essere rinnovate previa richiesta su apposito modulo, da presentare al Comune un anno prima della scadenza.

6.4 - Qualora le caratteristiche qualitative quantitative dello scarico e del corpo ricettore non risultano modificate rispetto a quelle esplicitamente autorizzate, le richieste di rinnovo delle autorizzazioni allo scarico (da presentare su apposito modulo predisposto dal Comune) si intendono tacitamente accolte. Per tali richieste, il Comune provvede a campione al periodico controllo dei requisiti degli scarichi e alla comunicazione all'A.R.P.A.T. delle accertate violazioni.

7 - Autorizzazione provvisoria per l'avvio degli impianti di depurazione di reflui domestici.

7.1 - Ai sensi dell'art. 14 del succitato Regolamento regionale, per impianti di depurazione di reflui domestici la cui realizzazione sia stata completata come previsto nel progetto allegato alla richiesta di autorizzazione allo scarico, il Comune d'intesa con l'A.R.P.A.T. rilascia l'autorizzazione temporanea allo scarico qualora, per le caratteristiche dell'impianto, risulti necessario per il graduale raggiungimento della piena efficienza depurativa. Nella autorizzazione provvisoria sono definiti i tempi, le fasi, i carichi massimi accettabili, i limiti e le procedure di sicurezza ed emergenza; la durata dello scarico temporaneo deve essere la minima tecnicamente necessaria all'avvio dell'impianto e comunque non può superare i 12 mesi.

7.2 - La richiesta di autorizzazione provvisoria è presentata al Comune su apposito modulo, al quale deve essere allegata una relazione tecnica descrittiva dell'impianto e della fase di avvio.

8 - Allacciamento in pubblica fognatura.

8.1 - Tutti gli insediamenti civili e produttivi, nuovi ed esistenti, che ricadono in aree territoriali servite dalla fognatura comunale sono obbligati all'allacciamento. Nel caso in cui per l'allaccio al collettore pubblico si renda necessaria l'installazione di una centralina di sollevamento, questa dovrà essere funzionale e rispondente ai criteri della moderna tecnologia. Qualora la rete fognaria sia sprovvista di sistema di depurazione terminale, dovrà essere posta in opera idonea fossa settica Imhoff con i relativi pozzetti di ispezione.

8.2 - In tutti i casi di allacciamento alla fognatura comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Gestore unico del servizio idrico integrato (Soc. Acque s.p.a.) secondo i procedimenti e le disposizioni del vigente "Regolamento per l'esercizio delle competenze in materia di scarichi di acque reflue e/o industriali in pubblica fognatura dei Comuni dell'Ambito n° 2 Basso Valdarno".

ART. 69 - DEPURAZIONE E SISTEMI DI SMALTIMENTO LIQUAMI

1 - I sistemi di smaltimento adottati dovranno essere conformi alla L. 319/76 e relativa Delibera del C.I.T.A.I. 4/2/77 e L.R. 5/86, e comunque alla disciplina legislativa vigente al momento della realizzazione dell'impianto.

2 - La tipologia degli impianti consentita è quella delle vasche settiche di tipo Imhoff. Tali impianti devono essere costruiti a regola d'arte sia per proteggere il terreno circostante e l'eventuale falda, in quanto sono completamente internate, sia per permettere un idoneo attraversamento dei liquame nel primo scomparto, per permettere un'idonea raccolta dei fango nel secondo scomparto sottostante e l'uscita continua, come l'entrata, dei liquame chiarificato.

3 - Il liquame chiarificato deve essere disperso nel terreno con dei 3 sistemi sotto indicati:

- A) Sub-irrigazione (per terreni di alta e media permeabilità);
- B) Pozzi assorbenti (per terreni di alta e media permeabilità); è vietato l'uso di pozzi perdenti in presenza di roccia fratturata o fessurata.
- C) Sub-irrigazione con drenaggio (per terreni impermeabili).

4 - La scelta e la progettazione del sistema di dispersione del liquame nel terreno deve essere motivata ed accompagnata da apposita indagine geologica e idrogeologica a firma di tecnico abilitato. Tale relazione deve contenere valutazioni sulla natura e sulla permeabilità dei terreni, nonché valutazioni specifiche sulla presenza, direzione di flusso e massimo livello della falda idrica sotterranea, e sulle eventuali utenze poste a valle, dal punto di vista idrogeologico, dell'impianto, con particolare riguardo per i pozzi di approvvigionamento idropotabile.

5 - Per lo smaltimento dei liquami provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale, nel rispetto di quanto previsto dall'allegato 4 alla Del. C.I.T.A.I. 4/2/1977.

6 - È consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (art. 35-40 L.R. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo.

7 - L'ubicazione delle fosse e degli impianti di depurazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile. I pozzi neri devono essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 100 cm. dai muri di fondazione e di almeno 10 metri da condotte, pozzi o serbatoi di acqua potabile. Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri devono essere periodicamente svuotati secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

8 - Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.

ART. 70 - CANALIZZAZIONI DI SCARICO LIQUAMI.

1 - Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali, a servizio di impianti di smaltimento liquami singoli o consorziali o interne alla proprietà privata, in zona servita da fognatura comunale, dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza ecc.) idonee alla funzionalità dell'impianto e garantire una tenuta ermetica, adeguata al normale uso. Il regime di velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia il deposito di materiale che l'abrasione della superficie interna.

2 - Per le canalizzazioni orizzontali è prescritto un pozzetto di ispezione a tenuta ermetica, di dimensione non inferiore a cm. 30x30, almeno ogni 10 metri e comunque nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture. È obbligatoria la ventilazione degli scarichi. Nel caso di sola ventilazione primaria la colonna di scarico, del diametro minimo interno di 100 mm., deve essere portata fin sopra la copertura.

3 - Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride

devono terminare in basso in sifoni a tenuta idraulica muniti di bocchetta di ispezione, o in pozzetti a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative e recapito conformi a quanto previsto dalle vigenti normative.

ART. 71 - SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE.

1 - Costituiscono le acque "bianche" tutte le acque di natura meteorica. È tassativamente vietato alterarne la qualità mediante il mescolamento con acque di altra provenienza.

2 - Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3 - Nelle zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi di acqua in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti. Deve essere rispettato il requisito della permeabilità di cui alla D.C.R. 230/94.

4 - Nelle zone servite da fognatura, le acque bianche dovranno essere convogliate alla fognatura bianca secondo le prescrizioni del Gestore unico del servizio.

ART. 72 - IMPIANTI.

1 - Tutti gli impianti delle costruzioni devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti tutte le condizioni (termiche, igrotermiche, illuminotecniche, di velocità e purezza dell'aria, di rumorosità e igienicità ecc.) idonee a garantire il benessere delle persone, rispondendo alle norme della buona tecnica e a quelle della legislazione vigente e del presente regolamento.

2 - La attestazione di abitabilità è subordinata alla esistenza di dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti, rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati, e da certificati di collaudo, nei casi previsti dalla legge.

ART. 72 BIS - IMPIANTI ELETTRICI

1. La realizzazione di impianti elettrici (impianti di illuminazione in spazi aperti, pannelli solari termici e fotovoltaici, impianti eolici, linee elettriche) segue la procedura di cui alla L.R. 24/2/2005, n°39 (art. 13 e 16).

2. Nei casi disciplinati dall'art. 17 della suddetta L.R., la realizzazione di impianti

elettrici non necessita di titolo abilitativo.

TITOLO V/D

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.

ART. 73- SICUREZZA DEGLI EDIFICI

1 - Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

2 - I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di ml. 1,00.

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

4 - L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

5 - Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

6 - Per quanto attiene agli edifici produttivi, si fa riferimento alle norme di cui al D.L. 626/94 ed altre normative relative alla prevenzione degli infortuni e sicurezza del lavoro in quanto applicabili.

7 - Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile che si intende utilizzare; è consentito lo scarico a muro dei fumi emessi.

ART. 74 - PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.

1 - Gli interventi per nuove opere pubbliche, per l'edilizia economica e popolare, per i piani per gli insediamenti produttivi e tutti gli interventi di iniziativa sia pubblica che privata (piani di comparto edificatorio, piani di lottizzazione, piani di recupero, nuove

costruzioni, ampliamenti comportanti aumento di superficie coperta, trasformazione morfologiche di aree, ecc.) sono consentiti a condizione che sia dimostrata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico, redatto da un tecnico abilitato, così come previsto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale Toscana del 21.06.1994 e dalle disposizioni legislative vigenti in materia idraulica. Gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono. In caso di modificazione morfologica, urbanistica ed edilizia di notevole entità, il Comune potrà disporre che il rilascio della relativa concessione o autorizzazione, sia subordinato alla preventiva realizzazione degli interventi previsti nel progetto di cui al presente comma.

2 - Per le nuove costruzioni è ammesso il rialzamento del piano di campagna originario fino al raggiungimento della quota del piano viario principale di accesso al resede delle stesse, qualora il dislivello non sia superiore a cm. 50 e che le previsioni di detto rialzamento sia contenuta nel progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico di cui al punto precedente. Il rialzamento è consentito per la sola area strettamente necessaria alla realizzazione dell'opera secondo parametri urbanistici della zona ove essa ricade. In caso di rialzamento del piano di campagna l'altezza del fabbricato è misurata a partire dalla quota dell'effettuato rialzamento stesso.

3 - Per le nuove costruzioni il piano di calpestio del primo solaio di vani abitabili non potrà essere realizzato ad un'altezza inferiore a cm. 50 dal piano di campagna originario o rialzato ai sensi del presente articolo. Per ristrutturazioni su edifici esistenti con il piano terra non rialzato rispetto al piano di campagna, se ne deve prevedere un rialzamento di almeno cm 20 rispetto al piano di campagna stesso.

4 - I vani seminterrati o interrati sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle disposizione di cui all' art. 63, comma 3.

5 - Nella realizzazione di nuovi edifici sia pubblici che privati si deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile, destinata a verde, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili

delle eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale. Le opere di sistemazione degli spazi aperti pubblici o privati esistenti, anche se non contestuali a interventi su patrimonio edilizio esistente o ad interventi di nuova costruzione, qualora determinino sostanziali incrementi della superficie impermeabile e modifichino radicalmente il sistema dello smaltimento delle acque meteoriche sono soggetti al rilascio di Concessione edilizia.

6 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da annessi a civile abitazione, ad attività commerciali o artigianali o comunque produttive, di locali parzialmente interrati o posti a livello del suolo, qualora non sia possibile il loro rialzamento fino al raggiungimento di cm. 20 dal piano viario o di campagna con il mantenimento dei requisiti relativi alla aerazione dei locali di cui al presente regolamento.

7 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso il cambio di destinazione d'uso di autorimesse seminterrate o interrate in magazzini o ripostigli annessi alla residenza, anche in deroga ai requisiti dimensionali ed alla condizioni idrogeologiche di cui ai "Locali seminterrati e interrati", purché venga chiuso l'accesso esterno al locale, venga adeguato il locale ai requisiti di impermeabilità e venga individuata, all'interno dello stesso immobile o nella sua area di pertinenza, una superficie sostitutiva per il parcheggio.

8 - La copertura e l'intubamento di fosse di scolo, canali e corsi d'acqua da parte di privati è vietata. Sono fatti salvi I casi di deroga e le modalità esecutive di cui ai commi successivi. È consentita la realizzazione di ponticelli carrabili e pedonali per l'attraversamento, della larghezza strettamente necessaria all'uso, a condizione che i manufatti non alterino la sezione corrente del corso d'acqua ed il profilo idraulico. La realizzazione di tali opere è soggetta a concessione edilizia.

9 - Nelle aree urbane o di nuova urbanizzazione la modifica della rete scolante può essere consentita previa presentazione di uno studio di sistemazione idraulica alternativo che garantisca il regolare deflusso delle acque meteoriche. L'intubamento di fossi è altresì consentita per fossi già parzialmente coperti, a condizione che non sia arrecato ulteriore pregiudizio allo scolo delle acque e previa verifica idraulica della fognatura. La costruzione di fognature bianche è consentita solo in sede stradale

pubblica o di uso pubblico. Per interventi che prevedono modifiche ai sistemi di smaltimento delle acque con conseguenze dirette su canali di competenza del Consorzio di Bonifica, il progetto dovrà essere accompagnato dal parere favorevole del Consorzio.

10 - La realizzazione di recinzioni a confine delimitato da fossa campestre è consentita a condizione che il deflusso delle acque venga garantito da uno o da entrambi i lati della recinzione mediante fossa di scolo a cielo aperto o da canaletta murata aperta o coperta da grigliati rimovibili, per consentirne la regolare pulizia, di adeguata sezione e profilo idraulico.

ART. 75 - PREVENZIONE DEGLI INCENDI.

1 - Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso. Prima del rilascio della Concessione Edilizia, nei casi previsti dalla Legge, il progetto deve essere presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di attestazione di presentazione.

TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI.

ART. 76 - EFFICACIA DELLE MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO ALLA L.R. 52/99: NORME TRANSITORIE.

1 - Le modifiche al presente regolamento edilizio (non si applicano ai progetti edilizi acquisiti al protocollo generale prima della loro entrata in vigore.

2 - Per gli interventi subordinati a Concessione edilizia, i progetti acquisiti al protocollo dopo la approvazione delle modifiche al regolamento ma prima della loro entrata in vigore, potranno essere esaminati, in fase istruttoria, sulla base del regolamento edilizio modificato qualora ne venga fatta esplicita richiesta da parte del proprietario e del progettista: il rilascio del provvedimento autorizzativo sarà in ogni caso successivo alla sua entrata in vigore .

3 - Per il rilascio della concessioni edilizie relative ai piani attuativi o progetti planivolumetrici presentati prima della entrata in vigore della modifica del regolamento, si applicano le norme e le prescrizioni del precedente regolamento

edilizio, salvo esplicita richiesta dell'interessato: il rilascio del provvedimento autorizzativo sarà in questo caso successivo alla entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 77 - NORME DI RINVIO.

1 - Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento valgono le norme

legislative e regolamentari vigenti.

2 - Sono abrogate le norme comunali regolamentari e gli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO URBANISTICO.

Le domande di Concessione edilizia, relative ai singoli lotti, successive alla approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici, dovranno essere conformi alla lottizzazione approvata e dovranno rispettarne i contenuti .

PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI

Domanda di lottizzazione

La domanda deve essere compilata in bollo e deve contenere tutte le informazioni che riguardano la localizzazione e la tipologia dell'intervento, nonché le generalità ed il codice fiscale dei proprietari e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza. I tecnici potranno operare nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione sui contenuti e le finalità dell'intervento. La domanda e gli allegati (di seguito specificati) dovranno essere firmati da tutti i proprietari e dal tecnico incaricato. Per aree o fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Elaborati allegati per piani di lottizzazione

- 1) Titolo di proprietà delle aree/immobili interessati dalla lottizzazione: copia dell'atto di acquisto o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Se il richiedente non è il proprietario dell'area a del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la lottizzazione. (Il progettista deve dimostrare la consistenza della proprietà alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente e adottato);
- 2) Estratto della mappa catastale di tutte le aree interessate e visura catastale per le relative superfici; il progettista deve asseverare la rispondenza della mappa catastale presentata allo stato attuale.
- 3) Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2000, con indicazione della zona da lottizzare;
- 4) Documentazione fotografica esaustiva dell'area, in cui appaia chiaramente lo stato della zona oggetto di intervento e delle sue adiacenze. I punti di ripresa delle fotografie presentate dovranno essere indicati in apposito schema planimetrico allegato;
- 5) Relazione geologica, idraulica ed analisi geotecnica del terreno;
- 6) Planimetria orientata dello stato di fatto della zona in scala adeguata (1:500 o 1:200 o 1:100) con quote altimetriche e planimetriche, con l'individuazione dei limiti di proprietà e di eventuali parti comuni, passi, servitù e con la rappresentazione dei limiti di zona di PRG, delle destinazioni d'uso del suolo e della morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature). Dovranno essere indicati gli eventuali vincoli, la presenza di opere di urbanizzazione esistenti, di eventuali elettrodotti, metanodotti ed altre opere di pubblico interesse e relative servitù. Dovrà inoltre essere indicato il sistema esistente di regimazione e smaltimento dell'acqua piovana.
- 7) Planimetria orientata dello stato di progetto, in scala adeguata (1:500 o 1:200 o 1:100) , indicate: numerazione dei lotti; superficie coperta degli edifici di progetto; percorsi veicolari, pedonali e piazze, debitamente quotate; spazi per servizi e spazi a verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi pubblici per sosta o parcheggio; parcheggi privati; sistema di smaltimento acque meteoriche; dovranno inoltre essere previste le sistemazioni di massima delle aree a verde e l'indicazione delle alberature;
- 8) Opportuni elaborati, grafici e descrittivi, che dimostrino l'assenza della condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero progetto, redatto da tecnico abilitato, degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico in conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia idraulica-
- 9) Sezioni e profili dell'intervento in scala adeguata (1:500 o 1:200);
- 10) Schema delle tipologie edilizie in scala 1:200 o 1:100, con indicazione del carico urbanistico e delle destinazioni d'uso;
- 11) Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
 - ☐ la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;

- ☞ il volume totale e la superficie utile edificabile;
 - ☞ il rapporto massimo di copertura;
 - ☞ la superficie di ogni area di uso pubblico;
 - ☞ il rispetto dei minimi di legge per standards e parcheggi privati (gli standards dovranno essere relazionati alla intera lottizzazione; i parcheggi privati dovranno essere verificati all'interno di ogni singolo lotto);
 - ☞ l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;
- 12) Elaborati che illustrino le opere di urbanizzazione primaria, con la planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono, energia elettrica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativo computo metrico di massima relativo alle opere di urbanizzazione primaria occorrenti. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere accompagnati dai pareri favorevoli degli enti gestori dei servizi (ENEL, Acque spa, Telecom, Ages ecc).
- 13) Norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione della lottizzazione;
- 14) Schema della convenzione urbanistica. Lo schema della convenzione deve contenere:
- ☞ La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ritenute di interesse pubblico;
 - ☞ La realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, secondo i tempi e le modalità stabilite con la Amministrazione Comunale;
 - ☞ La cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria ritenute di interesse pubblico;
 - ☞ Il termine, comunque non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
 - ☞ L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
 - ☞ L'impegno ad effettuare, come cauzione, un deposito o una polizza fidejussoria per un valore pari al doppio del costo stimato delle opere di urbanizzazione, comunque non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione.
 - ☞ La convenzione dovrà rispettare il modello tipo riportato nel relativo Allegato del presente Regolamento edilizio.
- 15) Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Elaborati allegati per progetto planivolumetrico

- 1) Titolo di proprietà delle aree/immobili interessati dalla lottizzazione: copia dell'atto di acquisto o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Se il richiedente non è il proprietario dell'area a del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la lottizzazione. (Il progettista deve dimostrare la consistenza della proprietà alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente e adottato);
- 2) Estratto della mappa catastale di tutte le aree interessate e visura catastale per le relative superfici;
- 3) Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2000 con indicazione della zona da lottizzare ;
- 4) Documentazione fotografica esaustiva dell'area, in cui appaia chiaramente lo stato della zona oggetto di intervento e delle sue adiacenze. I punti di ripresa delle fotografie presentate dovranno essere indicati in apposito schema planimetrico allegato;
- 5) Relazione geologica, idraulica ed analisi geotecnica del terreno;
- 6) Planimetria orientata dello stato di fatto della zona in scala 1:500 o 1:200, con quote altimetriche e planimetriche, con l'individuazione dei limiti di proprietà e di eventuali parti comuni, passi, servitù e con la rappresentazione dei limiti di zona di PRG, delle destinazioni d'uso del suolo e della morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature). Dovranno essere indicati gli eventuali vincoli, la presenza di opere di urbanizzazione esistenti, di eventuali elettrodotti, metanodotti ed altre opere di pubblico interesse e relative servitù. Dovrà inoltre essere indicato il sistema esistente di regimazione e smaltimento dell'acqua piovana.
- 7) Planimetria orientata dello stato di progetto, in scala adeguata (1:500 o 1:200 o 1:100), indicate: numerazione dei lotti; superficie coperta degli edifici di progetto; percorsi veicolari, pedonali e piazze, debitamente quotate; spazi per servizi e spazi a verde attrezzato (condominiale e privato); spazi per parcheggi; sistema di smaltimento delle acque meteoriche. Le aree destinate alla residenza o agli impianti produttivi dovranno riportare la forma e la dimensione dei singoli lotti, con rappresentazione grafica delle distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini

dei lotti e con la precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi. Dovranno inoltre essere previste le sistemazioni di massima delle aree a verde .

- 8) Opportuni elaborati, grafici e descrittivi, che dimostrino l'assenza della condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero progetto, redatto da tecnico abilitato, degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico in conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia idraulica -
- 9) Eventuale schema delle tipologie edilizie in scala 1:200 o 1:100, con indicazione del carico urbanistico e delle destinazioni d'uso;
- 10) Tabella dei dati di progetto nella quale dovranno essere indicati:
 - ☞ la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario e gli indici di PRG;
 - ☞ il volume totale e la superficie utile edificabile;
 - ☞ il rapporto massimo di copertura;
 - ☞ la superficie di eventuali aree di uso pubblico;
 - ☞ il rispetto dei minimi di legge per parcheggi privati (da verificare all'interno di ogni singolo lotto);
- 11) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dell' allacciamento ai pubblici servizi; della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale; illuminazione pubblica, acquedotto, gas, telefono, energia elettrica con ubicazione delle necessarie cabine; i progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere accompagnati dai pareri favorevoli degli enti gestori dei servizi (ENEL, Acque spa, Telecom, Ages).
- 12) Schema della convenzione urbanistica, nel caso di cessione gratuita di aree o opere di pubblico interesse; La convenzione deve contenere:
 - ☞ La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ritenute di interesse pubblico;
 - ☞ La realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, secondo i tempi e le modalità stabilite con la Amministrazione Comunale;
 - ☞ La cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria ritenute di interesse pubblico;
 - ☞ Il termine, comunque non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
 - ☞ L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
 - ☞ L'impegno ad effettuare, come cauzione, un deposito o una polizza fidejussoria per un valore pari al doppio del costo stimato delle opere di urbanizzazione, comunque non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione.
 - ☞ La convenzione dovrà rispettare il modello tipo riportato nel relativo Allegato del presente Regolamento edilizio.
- 13) Relazione illustrativa dell'intervento e relazione sulla previsione della spesa occorrente per eventuali opere eseguite a scomputo degli oneri concessori.

PIANI DI RECUPERO.

Domanda - La domanda deve essere compilata in bollo e deve contenere tutte le informazioni che riguardano la localizzazione e la tipologia dell'intervento, nonché le generalità ed il codice fiscale dei proprietari e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo professionale di appartenenza. I tecnici potranno operare nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione sui contenuti e le finalità dell'intervento. La domanda e gli allegati dovranno essere firmati da tutti i proprietari e dal tecnico incaricato. Per aree o fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Elaborati a corredo - Fanno parte del piano di recupero i seguenti elaborati:

- ☞ descrizione storica, fisica (con rilievo quotato scala 1:100) e patrimoniale dell'immobile o degli immobili compresi nel piano, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da sottoporre a particolari vincoli o eventuale esproprio;
 - ☞ planimetria in scala 1:200 o 1:100 dello stato attuale, delle funzioni e delle carenze strutturali, igienico sanitarie e tecnologiche;
- ovvero nel caso di degrado geofisico:
- ☞ documentazione generale e di dettaglio degli elementi di degrado fisico, ambientale e paesaggistico e territoriale; documentazione storica degli assetti preesistenti gli interventi di

degrado; analisi ambientale e documentazione della struttura morfologica del territorio, delle emergenze storiche, artistiche, naturali e panoramiche, delle caratteristiche colturali e vegetazionali;

- ☐ relazione particolareggiata sulla struttura geologica e idrogeologica con particolare attenzione agli elementi di degrado geofisico e a quelli per il superamento dello stesso;

inoltre in tutti i casi:

- ☐ relazione illustrativa degli obiettivi del piano e degli interventi da eseguire, con le norme di attuazione, le planimetrie in scala adeguata (1:2000, 1:500, 1:200 o 1:100), con il rilievo degli immobili e delle aree e i tipi e le unità minime d'intervento, le nuove unità abitative e funzionali, le destinazioni d'uso delle aree recuperate, gli interventi di preminente interesse pubblico.

Nel caso specifico di recupero dal degrado geofisico la relazione e gli elaborati dovranno inoltre illustrare le modifiche morfologiche, vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio:

- ☐ le caratteristiche degli eventuali rimodellamenti con individuazione dei volumi, precisati anche con sezioni alla scala adeguata; specificazione di tutte le opere necessarie per tali interventi comprese le strade di arroccamento;
- ☐ gli interventi di recupero vegetazionale con l'individuazione delle specie e il dettaglio dei tempi e delle caratteristiche tecniche degli interventi comprese le opere di salvaguardia degli stessi nel corso delle realizzazioni;
- ☐ gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regimazione delle acque e di protezione delle risorse idriche, con il disegno dell'assetto idrogeologico definitivo;
- ☐ il computo metrico estimativo delle opere di recupero ambientale suddivise in fasi e lotti d'intervento e per categorie di lavori.

Inoltre in tutti i casi:

- ☐ le convenzioni per l'attuazione del Piano di Recupero, comprese le garanzie finanziarie e le sanzioni in caso di inadempienza da parte degli operatori;
- ☐ le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- ☐ il programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano.

ALLEGATO 2

CONVENZIONE URBANISTICA TIPO

Tra il Comune di Vecchiano ed il Sig.:

..... nato a.....il.....residente ain Via
n.....

PREMESSO

- che il Sig. è proprietario delle aree censite nel N.C.T. del Comune di Vecchiano nel foglio n. con i mappali n. di mq., n. di mq., ecc.;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni della Variante Generale al P.R.G.C. relative alla zona in oggetto;
- che il Piano di Lottizzazione presentato risulta conforme alle prescrizioni;
della Variante Generale al P.R.G.C.,
del Regolamento Edilizio,
della normativa regionale e nazionale in materia edilizia ed urbanistica;
- che il piano di lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia con parere favorevole alla sua approvazione;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il piano di lottizzazione e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. del, esecutiva a norma di legge;
- che il Sig. ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, l'anno il giorno del mese di, tra il Sig., nella qualità di Funzionario, in seguito denominato nel presente atto "Comune" ed il Sig., in seguito denominato nel presente atto "Lottizzante", si conviene e si stipula quanto segue, con riserva di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il lottizzante.

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni della Variante Generale al P.R.G.C. vigente ed in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1°, V comma dell'art. 28 della legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni, con la stipula della presente convenzione cede gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel piano di lottizzazione allegato, alla Tavola N. nei colori per quanto riguarda la superficie destinata a ecc., per una superficie complessiva di mq.; tali aree sono censite nel N.C.T. del Comune di Vecchiano nel foglio con i mappali n., ecc..

Art. 4 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1°, V comma dell'art.28 della legge 17.08.1942, n. 1150, con la stipula della presente convenzione cede gratuitamente al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria indicate nel piano di lottizzazione allegato, alla Tavola N. nei colori, per una superficie complessiva di mq.; tali aree sono censite nel N.C.T. del Comune di Vecchiano nel foglio con i mappali n., ecc..

Art. 5 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2°, V comma dell'art.28 della legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- viabilità, fognatura nera, fognature e canalizzazioni per acque meteoriche, illuminazione pubblica, canalizzazioni della rete telefonica, parcheggi, percorsi pedonali, piantumazione e sistemazione delle aree a verde.

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

Art. 6 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2°, V comma dell'art.28 della legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni, nonché in base alle previsioni della Deliberazione del consiglio comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione ed in particolare di quanto disposto al punto di detta deliberazione, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune

all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, un importo di Euro. al mc. per le parti commerciali e Euro. al mc. per le parti residenziali ed il maggior importo eventualmente stabilito prima del rilascio della concessione ai sensi degli art. 3 e 5 della legge 28.01.1977, n.10.

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

Art. 7 - All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977, n.10.

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

Il rilascio della concessione, in base alle determinazioni che il Comune assumerà ai sensi del 2° comma dell'art. 2 della legge 28.01.1977, n.10, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti, nonché alla presentazione di idonea garanzia.

Art. 8 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 4°, comma V dell'art. 28 della legge 17.08.1942, n.1150, ha costituito una cauzione fidejussoria di Euro. , pari all'importo

dei lavori da eseguire e comprensiva di I.V.A., a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi relativi al comparto n. della frazione di .

La garanzia fidejussoria potrà essere diminuita nel corso di validità della presente convenzione in base ai lavori eseguiti per importi non inferiori al 25%.

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

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

La direzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione verrà affidato a tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale. Le spese tecniche relative all'incarico, calcolate sulla base delle tariffe professionali vigenti, sono poste a carico del lottizzante e saranno corrisposte in corso d'opera a completamento delle opere o di eventuali lotti funzionali.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

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

La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune e secondo un programma sottoposto all'approvazione della Direzione dei Lavori.

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

Art. 11 - Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di cui all'art. 5 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà del Comune quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte e comunque entro il termine di validità della presente convenzione.

Fino alla consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rimane a carico del lottizzante la responsabilità civile e penale per danni a terzi e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con la consegna delle opere realizzate i suddetti oneri vengono trasferiti a carico del Comune.

Art. 12 - Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considerano di massima assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno per la funzionalità della rete stradale prevista nello strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici posti per necessità

toponomastiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

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

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando ciò sia stato riconosciuto tecnicamente possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati circonvicini, previo pagamento di adeguati contributi, da parte di coloro che si allacciano, a favore dei proprietari dei condotti sopraindicati.

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

Art. 13 - Qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

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

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

Art. 15 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 16 - I lottizzanti si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano di Lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazioni.

ALLEGATO 3

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE
AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA VI, DELLA L.R. 64/95.

Il giorno

SONO PRESENTI

il sig., nato a il e domiciliato per la carica ove Appresso, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del secondo settore del Comune di Vecchiano, con sede in Vecchiano (PI), Codice Fiscale D00162610505 il quale dichiara di agire in questo atto esclusivamente quale rappresentante, in nome e per conto del Comune suddetto ai sensi dell'art. 7 del vigente regolamento sulle attività contrattuali;

il sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ residente in Comune di frazione _____ via _____;
in qualità di imprenditore agricolo dell'Azienda denominata _____ posta a _____ e di proprietari/affittuari degli appezzamenti di terreno ;

Premesso:

- che l'Azienda Agricola e' costituita dai seguenti beni, siti nel Comune di Vecchiano:

Terreni:

Foglio ___ mappale ___ mq. ___

Fabbricati:

(Descrizione fabbricati)

- che il sig. _____, in qualità' di imprenditore agricolo e conduttore dell'Azienda sopradescritta ha presentato il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 4, L.R. 14/4/1997 n° 64 e successive modificazioni;

- che tale Programma è stato approvato con D.G.M. del.....n°.....

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il sig. _____ si impegna per se' e per i suoi aventi causa:

- 1) ad effettuare gli interventi previsti dal programma di miglioramento ambientale in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di un nuovo edificio rurali e precisamente:
fabbricato destinato a _____ delle dimensioni di ml. _____ X ml. insistente sul terreno rappresentato al N.C.T. del Comune di Vecchiano al Foglio mappale _____;
- 2) a non modificare la destinazione d'uso agricola della nuova costruzione rurale, necessaria allo svolgimento della attività agricola e di quelle connesse, per almeno 20 (venti) anni dall'ultimazione della sua costruzione;
- 3) a realizzare i seguenti interventi di sistemazione ambientale di seguito elencati , funzionali al corretto inserimento urbanistico nel contesto esistente:
(descrizione interventi ambientali).

Il sig. _____ in qualità' di imprenditore agricolo si impegna a non alienare separatamente dalla costruzione le superfici fondiariale alla cui capacità produttive è riferita

la stessa e che costituiscono l'azienda.

Il sig. _____ presta la seguente garanzia per la realizzazione degli interventi descritti al precedente punto 3): polizza fidejussoria n.....del.....dell'importo di Lire _____ della Compagnia

La garanzia fidejussoria sarà svincolata soltanto a seguito dell'accertamento da parte del Comune della corretta realizzazione degli interventi.

Il sig. _____ in qualità di imprenditore agricolo si impegna per sé e i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione; le sanzioni saranno pari al maggior valore determinatosi per i proprietari e per l'imprenditore o per i loro venti causa in forza del mancato adempimento secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito nominato dai proprietari e dall'imprenditore e da un perito nominato di comune accordo; le spese peritali sono a carico dei proprietari e dell'imprenditore inadempienti.

Il Comune si impegna a rilasciare gli atti di propria competenza per consentire la realizzazione del programma.

Per eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione sarà competente il Tribunale di Pisa.

I proprietari e l'imprenditore cureranno la trascrizione sui registri immobiliari degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Tutte le spese relative e conseguenti alle presente convenzione sono a totale carico dei proprietari e dell'imprenditore..

ALLEGATO 4

DOMANDA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER CONCESSIONE EDILIZIA E CONCESSIONE A SANATORIA

DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda deve essere compilata in bollo secondo il modello da ritirare presso l'Ufficio Edilizia Privata, oppure in altro modulo in cui siano indicate, oltre a tutte le informazioni che riguardano la tipologia e l'ubicazione dell'oggetto della domanda, anche le generalità ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo professionale.

Alla domanda è allegata la "scheda dell'intervento", compilata dal progettista su modulo predisposto dalla Amministrazione, nonché l'elenco degli altri elaborati grafici e dei documenti allegati alla istanza.

I tecnici iscritti ai rispettivi Albi professionali dovranno operare nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Per aree o fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Il progetto grafico e i documenti allegati devono essere inoltrati in n° 3 copie.

Alla domanda dovrà essere allegata la ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale dei Diritti Ufficio Tecnico da corrispondere al Comune per le prestazioni richieste per effettuare visite tecniche ed atti nell'interesse dei privati.

Nel caso in cui l'intervento sia soggetto al parere di altri Enti devono essere presentate ulteriori n° 2 copie per ogni parere da acquisire.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.

Ai fini della applicazione della procedura, si devono intendere come strettamente necessari alla fase istruttoria (senza i quali la pratica è da considerarsi improcedibile) i seguenti allegati:

Per ristrutturazioni edilizie - interventi di restauro e risanamento conservativo:

Allegati n° 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9; 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Per nuove costruzioni - demolizioni e ricostruzioni - ristrutturazioni urbanistiche - ampliamenti:

Allegati n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Le rimanenti documentazioni, non "strettamente necessarie" alla fase istruttoria, potranno essere prodotte anche successivamente alla presentazione della domanda su richiesta del responsabile di procedimento: tale richiesta determinerà la sospensione della pratica e la sua eventuale archiviazione, secondo quanto previsto nel regolamento edilizio.

ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE: ELENCO GENERALE.

A - DOCUMENTI E CERTIFICATI DELLO STATO DI FATTO.

- 1) TITOLO DI PROPRIETÀ: copia dell'atto di acquisto dell'immobile o area, ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Se il richiedente non è il proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la concessione. Il progettista deve dimostrare la consistenza della proprietà alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente e adottato.
- 2) LOCALIZZAZIONE del fabbricato/area oggetto di intervento sullo stralcio del P.R.G. vigente e/o adottato e sull'estratto della mappa catastale. Il progettista deve asseverare la rispondenza della mappa catastale presentata allo stato attuale. Visura catastale per le relative superfici: sulla mappa catastale dovrà essere individuata l'area di pertinenza computata per il rispetto degli indici urbanistici.
- 3) PLANIMETRIE CATASTALI: attuali e anteriori al 1985 del fabbricato in caso di interventi sull'esistente;
- 4) AUTORIZZAZIONE DEL CONFINANTE: scrittura privata, nel caso di interventi sul confine o a distanze inferiori ai minimi regolamentari.

B - DEFINIZIONE DELLO STATO ATTUALE.

- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA in cui appaia chiaramente lo stato della zona oggetto di intervento e delle sue adiacenze, o del fabbricato oggetto di intervento. I punti di ripresa delle fotografie presentate dovranno essere indicati in apposito schema planimetrico allegato.
- 6) PLANIMETRIA GENERALE dello stato di fatto della zona di intervento in scala adeguata (1:200 o 1:100) contenente:
- ORIENTAMENTO;
 - INDICAZIONE DEI LIMITI DELLA ZONA OMOGENEA E DELLE PARTICELLE CATASTALI (STATO SOVRAPPOSTO tra mappa catastale e PRG).
 - RILIEVO E DEFINIZIONE GRAFICA dell'area con indicazione delle quote altimetriche (riferite alla quota stradale o comunque a capisaldi ben individuabili) e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, e con le indicazioni di eventuali parti comuni, passi, servitù;
 - TRACCIATI STRADALI confinanti e relative denominazioni, nonché eventuali tracciati di previsione di piano.
 - Indicazione dei limiti di proprietà, delle proprietà confinanti, dei fabbricati limitrofi (per una fascia minima di 20 mt), delle loro distanze, altezze e pareti finestrate, nonché di tutto ciò che serve a illustrare l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente.
 - Indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e del sistema di regimazione e smaltimento dell'acqua piovana.
 - Indicazione delle opere di pubblico interesse insistenti sul lotto.
- 7) RILIEVO QUOTATO del fabbricato oggetto di intervento, o delle sue porzioni, in scala 1:100, comprensivo delle piante, delle sezioni, dei prospetti con indicazioni delle destinazioni d'uso. Per modifiche di prospetto anche parziali è necessario il rilievo del medesimo per intero al fine di permettere una idonea valutazione d'insieme.

C - DEFINIZIONE DELLO STATO IN PROGETTO.

- 8) PLANIMETRIA GENERALE dello stato di progetto dell'intera area di intervento in scala 1:200 contenente:
- ORIENTAMENTO.
 - INDICAZIONE DEI LIMITI DELLA ZONA OMOGENEA E DELLE PARTICELLE CATASTALI.
 - Quote altimetriche e planimetriche dell'area.
 - Precisa ubicazione delle opere progettate: indicazione del PERIMETRO a piano terra dell'edificio oggetto dell'intervento e della DISTANZA di ciascun lato dal confine.
 - Indicazione delle opere di SISTEMAZIONI A TERRA dell'area e della destinazione d'uso della stessa: localizzazione, qualificazione e dimensionamento delle aree a verde, delle aree a parcheggio, degli accessi e dei percorsi pedonali e carrabili, delle eventuali recinzioni, pavimentazioni, elementi di arredo.
 - Opere di urbanizzazione previste (devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche o, in mancanza, le caratteristiche e tipologie delle opere sostitutive)
 - Determinazione analitica e grafica di:
 - ☐ SUPERFICIE MASSIMA COPRIBILE E SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO
 - ☐ VOLUME MASSIMO CONSENTITO e VOLUME DI PROGETTO;
- Sulla stessa planimetria generale o su altro elaborato grafico in scala adeguata dovranno essere indicati:
- ☐ SCHEMA SMALTIMENTO LIQUAMI. Nelle zone servite dalla fognatura nera occorre presentare il progetto secondo il Regolamento predisposta dalla Autorità di ATO. In aree non servite dalla fognatura pubblica il progetto di impianto di smaltimento delle acque reflue, con relativo sistema di dispersione dei liquami nel terreno, deve essere accompagnato da apposita indagine geologica e idrogeologica a firma di tecnico abilitato che dimostri la compatibilità degli scarichi con il suolo e sottosuolo .
 - ☐ MISURE PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO. Individuazione dei requisiti di sicurezza, progetto di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche e relazione in conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia idraulica.
 - ☐ SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI. Indicazione grafica ed analitica dei requisiti di cui alla Legge n. 122/1989. Nelle aree individuate per il parcheggio dovranno essere indicati gli spazi di manovra e quelli di sosta. Per interventi destinati ad attività commerciali, direzionali, produttive gli spazi per parcheggi dovranno rispettare gli standards previsti dal P.R.G. e dalla legislazione vigente
- 9) PROGETTO QUOTATO (scala 1:100) dell'intervento edilizio, con le seguenti indicazioni:
- ☐ PIANTE di ciascun piano con indicazione di: quote parziali e complessive; destinazione di ogni ambiente; superfici degli ambienti; linee di sezione.

- ☞ MIN. 2 SEZIONI longitudinale e trasversale , con quote di singoli piani, spessore solai; imposta di copertura; altezza di massimo ingombro, marciapiedi, vespai e intercapedini.
 - ☞ PROSPETTI di tutte le facciate , con le altezze in gronda e massima dell'edificio.
- 10) STATO SOVRAPPOSTO (scala 1:100) dell'intervento: PIANTE di ciascun piano e PROSPETTI di tutte le facciate oggetto di intervento.

D - DOCUMENTI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

- 11) RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA a firma del tecnico incaricato indicante:
- ☞ INQUADRAMENTO URBANISTICO (zona di PRG, indici, descrizione delle opere di urbanizzazione esistenti; riferimento alle N.T.A. della Variante al PRG).
 - ☞ INDICAZIONI CATASTALI della proprietà (N.C.T. e N.C.E.U.).
 - ☞ DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ dello stato attuale.
 - ☞ DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITÀ di quanto progettato rispetto alle norme di PRG e alle norme urbanistiche - edilizie vigenti.
 - ☞ Descrizione puntuale degli interventi, delle metodologie, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dei materiali impiegati .
 - ☞ Per le richieste di concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n. 52 e successive modificazioni, deve essere presentata una relazione in cui si attesti che le opere realizzate sono conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda;
 - ☞ Per interventi sul patrimonio esistente deve essere dichiarata la compatibilità dell'intervento proposto con le condizioni fisiche del manufatto.
- 12) RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA: da elaborarsi, a firma di tecnico abilitato, per aree interessate da nuove costruzioni o comunque per interventi che comportino significativi aumenti del carico sul terreno; nelle relazione dovrà essere specificata la conformità alla carta geologica di pericolosità e fattibilità elaborata dalla Amministrazione. In funzione delle varie classi di fattibilità dovranno essere eseguite le indagini richieste dalla normativa vigente in materia. Nel caso di esecuzione di vani seminterrati o interrati dovranno essere presentate adeguate relazioni idrogeologiche e idrauliche per la dimostrazione dei requisiti e delle condizioni di cui al presente Regolamento.
- 13) RELAZIONE TECNICA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE: ai sensi della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni, con opportuni elaborati grafici che attestino il rispetto delle specifiche del D.M. 236/89.
- 14) TABELLA DI VERIFICA DISPOSTI D.M. 05.07.1975 in materia di dimensionamento, aerazione ed illuminazione locali.
- 15) VERIFICA E ADEMPIMENTI DELLE STRUTTURE MURARIE: dichiarazione del tecnico incaricato di conformità alle disposizioni della vigente normativa (D.M. Min. LL.PP. 20 Novembre 1987).
- 16) PARERE DELL'USL. In conformità alla L.R. 52/99, la documentazione verrà inviata d'ufficio in doppia copia ai servizi USL competenti (USL o NIP per insediamenti di tipo produttivo) per l'ottenimento del relativo nulla osta, qualora dovuto.
- 17) N.O. DELL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE . Tale documentazione può essere sostituita, per la fase istruttoria, dagli estremi della denuncia al G.C. fatta dallo stesso concessionario; il nulla osta dovrà comunque pervenire all'Ufficio prima del rilascio della Concessione edilizia.
- 18) Ulteriori NULLA OSTA dagli enti preposti alla tutela di aree vincolate o di fasce di rispetto stradale, autostradale, ferroviarie, fluviale (Anas, Salt, FFSS, Consorzio di Bonifica, Genio Civile, ASBUC). Tali nulla osta potranno essere richiesti dall' ufficio, e potranno pervenire dopo la conclusione della fase istruttoria, comunque prima del rilascio della Concessione edilizia.
- 19) CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI nei casi previsti dal D.M. del 16/2/1982: se dovuto, rilasciato da parte del Comando dei VV.FF. ai sensi della Legge N. 818/1994. È possibile, per opere soggette a concessione edilizia, presentare inizialmente copia della richiesta del C.P.I. inoltrata al Comando dei VVFF munita del relativo numero di Pratica.
- 20) Ulteriori documentazioni che l'interessato ritenga opportuno presentare per una corretta istruttoria del progetto. Qualora sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico, il progetto dovrà essere accompagnato dal relativo parere favorevole dell' ente gestore del servizio.
- 21) Elenco di tutta la documentazione presentata, allegata alla domanda di concessione.

E – Documenti da presentare prima del rilascio

Prima del rilascio della concessione edilizia dovranno essere presentati all'ufficio tecnico comunale:

- 22) Autocertificazione , a firma del progettista, di tutti i lavori inerenti l'intervento, per il calcolo del contributo del costo di costruzione di cui alla L. 28.01.1977, n. 10. A questo scopo, per l'applicazione dei prezzi unitari, si deve fare esplicito riferimento a quelli elencati negli ultimi Bollettini pubblicati dagli Ordini degli Ingegneri e Architetti: la perizia giurata dovrà contenere l'indicazione del N° del bollettino utilizzato.
- 23) Mod. ISTAT/I/201: debitamente compilato in caso di interventi che comportano aumenti di volume.
- 24) Dichiarazione del committente di conformità al decreto legislativo n° 494/1996.
- 25) ATTO DI VINCOLO PERTINENZIALE DI AUTORIMESSE, nei casi previsti dal regolamento edilizio.

G - Interventi in aree vincolate.

Per interventi in zone vincolate (D.Lgs. 490/99) oltre alla documentazione sopra descritta devono essere prodotti:

- 2 COPIE DEGLI ELABORATI GRAFICI (stato di fatto e di progetto);
- 2 COPIE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 2 COPIE LOCALIZZAZIONE SCALA 1:10.000 - 1:2.000 DELL'INTERVENTO;
- 2 COPIE RELAZIONE TECNICA.

Per gli immobili con vincolo diretto ai sensi della ex L. 1089/1939, il relativo nullaosta può essere richiesto direttamente dall' interessato e allegato alla domanda di concessione, unitamente a copia degli elaborati grafici timbrati dalla Soprintendenza.

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

La denuncia deve essere compilata secondo il modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, oppure in altro modulo in cui siano indicate, oltre a tutte le informazioni che riguardano la tipologia e l'ubicazione dell'oggetto della domanda, anche le generalità ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo professionale.

Alla denuncia è allegata la "scheda dell'intervento", compilata dal progettista su modulo predisposto dalla Amministrazione, nonché l'elenco degli altri elaborati grafici e dei documenti allegati alla istanza.

I tecnici iscritti ai rispettivi Albi professionali dovranno operare nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Per aree o fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Alla denuncia dovrà essere allegata la ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale dei Diritti Ufficio Tecnico da corrispondere al Comune per le prestazioni richieste per effettuare visite tecniche ed atti nell'interesse dei privati.

ALLEGATI SOSTANZIALI:

- SCHEDE DELL'INTERVENTO, redatto sul modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale.
- TITOLO DI PROPRIETÀ' (autocertificazione e copia dell'atto di acquisto immobile).
- LOCALIZZAZIONE del fabbricato/area oggetto di intervento sullo stralcio del P.R.G. vigente e sull'estratto della mappa catastale.
- PLANIMETRIE CATASTALI.
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA a firma del tecnico incaricato indicante:
 - inquadramento urbanistico.
 - indicazioni catastali della proprietà (catasto fabbricati. e catasto terreni.).
 - dichiarazione di conformità dello stato attuale
 - dichiarazione di conformità del progetto alla normativa urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria vigente .
 - descrizione puntuale degli interventi, delle metodologie, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dei materiali impiegati .
- TABELLA esplicative del calcolo del contributo eventualmente dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
- RICEVUTA del versamento dei Diritti di Ufficio Tecnico .

ALLEGATI SOSTANZIALI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- RILIEVO QUOTATO del fabbricato, o sua parte, oggetto di intervento (scala 1:100).
- PROGETTO QUOTATO dell'intervento edilizio (scala 1:100), con determinazione grafica di superficie coperta e volume di progetto.
- STATO SOVRAPPOSTO (scala 1:100) .

ALLEGATI SOSTANZIALI PER INTERVENTI SU AREE LIBERE

- PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA di intervento (1:200 o 1:100) contenente:
 - orientamento;
 - indicazione dei limiti della zona e delle particelle catastali e dei limiti di proprietà.
 - rilievo e definizione grafica dell'area, con quote altimetriche e planimetriche;

- indicazione dei tracciati stradali ;
- PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI PROGETTO DELL' AREA di intervento (scala 1:100 o 1:200) contenente:
 - quote altimetriche e planimetriche dell'area.
 - precisa ubicazione delle opere progettate.
 - ∞indicazione delle opere di sistemazioni a terra dell'area.

Interventi in aree vincolate.

Per interventi in zone vincolate (D.Lgs. 490/99) oltre alla documentazione sopra descritta devono essere prodotti:

- 2 COPIE DEGLI ELABORATI GRAFICI (stato di fatto e di progetto);
- 2 COPIE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 2 COPIE LOCALIZZAZIONE SCALA 1:10.000 - 1:2.000 DELL'INTERVENTO;
- 2 COPIE RELAZIONE TECNICA.

Per gli immobili con vincolo diretto ai sensi della ex L. 1089/1939, il relativo nullaosta può essere richiesto direttamente dall' interessato e allegato alla domanda di concessione, unitamente a copia degli elaborati grafici timbrati dalla Soprintendenza.

ALTRI ALLEGATI:

- ☞AUTORIZZAZIONE DEL CONFINANTE .
- ☞RELAZIONE TECNICA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE (L. 13/89 e D.M. 236/89).
- ☞TABELLA DI VERIFICA DISPOSTI D.M. 05.07.1975 (dimensionamento, aerazione ed illuminazione locali).
- ☞AUTORIZZAZIONI O NULLA OSTA di Enti competenti (ex: Consorzio di Bonifica, Provincia ecc.) per lavori eseguiti su aree sottoposte a vincoli.
- ☞ATTO DI VINCOLO PERTINENZIALE DI AUTORIMESSE, nei casi previsti dal regolamento edilizio.
- ☞Ulteriori documentazioni utili per il completamento dell'istruttoria.

ALLEGATO 6

DOCUMENTAZIONE ULTERIORE RICHIESTA PER PARTICOLARI CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Documenti per nuovi impianti per teleradiocomunicazione, radiofonici, radiotelevisivi e similari (Concessione edilizia).

1 - Rappresentazione grafica dello stato di fatto (rilievo dell'area) e di progetto (piante e prospetti dell'impianto).

2 - Relazione tecnica, che espliciti:

- ☞ Collocazione urbanistica e attestazione di conformità urbanistica e di conformità alla legislazione vigente in materia;
- ☞ Nel caso di vicinanza a edifici, precisa motivazione della collocazione; verifica e dimostrazione della inesistenza di possibili alternative alla collocazione proposta;
- ☞ Valutazione degli effetti sulle risorse essenziali del territorio e sull'impatto ambientale, paesaggistico e sanitario; individuazione delle modalità per limitare o annullare tali effetti;
- ☞ Nel caso di altri impianti esistenti in posizione limitrofa, anche se di tipologia diversa, la valutazione dell'impatto ambientale e sanitario dovrà considerare anche le radiazioni emesse da tali impianti esistenti.

3 - Elenco dati di cui all'allegato 1 delle Linee Guida applicative D.M. 381/98 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", necessari per il parere sanitario-ambientale:

- ☞ Scheda tecnica dell'impianto, con tipo di antenna installata, altezza del centro elettrico, guadagno ed eventuale tilt;
- ☞ Diagrammi angolari di irradiazione orizzontale e verticale del sistema irradiante;
- ☞ Specificazione se il nuovo impianto utilizza antenne già in esercizio per altre emittenti;
- ☞ Dichiarazione della potenza fornita al sistema irradiante;
- ☞ Mappa del territorio per un raggio minimo di 300 mt intorno all'impianto, con indicazione di tutte le costruzioni presenti o in costruzione, delle relative destinazioni d'uso, dei piani fuori terra e della altezze, dei luoghi di pubblico accesso, delle infrastrutture esistenti, delle curve altimetriche.

4 - Documenti ulteriori previsti dalla legislazione in materia o che AUSL e ARPAT riterranno necessari per l'espressione dei pareri sanitario e ambientale (la documentazione verrà inviata d'ufficio, in doppia copia, ai servizi USL e ARPAT per l'ottenimento dei relativi pareri).

5 - Bozza di atto d'obbligo unilaterale o di Convenzione, con individuazione di idonee garanzie fidejussorie, che impegni l'Ente gestore:

- ☞ 1 - al mantenimento dei tetti massimi di immissione;
- ☞ 2 - al finanziamento di verifiche periodiche, con monitoraggi condotti dalla USL o dall' ARPAT per conto della Amministrazione Comunale, finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica;
- ☞ 3 - alla cessazione delle immissioni e eventuale smantellamento dell'impianto nel caso di superamento dei tetti massimi.

Con la firma della Convenzione o dell'atto d'obbligo, fino all'individuazione delle "aree sensibili" (ai sensi della L.R. 54/2000), la società richiedente si impegna altresì a disattivare l'impianto, su richiesta della Amministrazione comunale, qualora esso sia stato ricompreso all'interno delle suddette aree.

Le variazioni degli impianti autorizzati sono soggette alla medesime verifiche tecniche.

2. Documenti ulteriori per opere di restauro / risanamento conservativo

- Una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare la collocazione

dell'intervento nel contesto urbano e territoriale.

- Rilievo, adeguatamente quotato, dello stato di fatto, con la indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte nonché delle finiture esterne rivestimenti, infissi. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti e sezioni relative a tutti i piani ed alle coperture con le proiezioni dell'orditura lignea dei solai laddove esiste.
- Per gli edifici di particolare interesse, anche non schedari ai sensi della L.R. 59/80 ne' notificati ai sensi della legge n.1089/1939, deve essere presentata una documentazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni di uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.
- Progetto di restauro o di risanamento, con piante, prospetti, e sezioni quotati nella scala opportuna per un'adeguata lettura del manufatto (scala 1:100), differenziando le strutture esistenti da mantenere quelle da demolire (colore giallo) da quelle di nuova costruzione (colore rosso), la descrizione dei materiali conservati, o comunque, da impiegare, nonché costruzione; qualora nel corso di interventi di restauro le costruzioni oggetto del medesimo o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione e/o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

3. Documenti ulteriori progetti di recinzioni e di cartellonistica - segnaletica

- ☞ Una planimetria generale in scala 1:200 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano, ad individuare la presenza di particolari vincoli o servitù , a specificare la distanza da eventuali fossi, strade private o di uso pubblico, incroci stradali
- ☞ Per segnaletica e cartellonistica: elaborati già elencati nel vigente "Regolamento Comunale per la pubblicità e le pubbliche affissioni", nonché autorizzazione dei proprietari dei terreni su cui si intende installare i manufatti in oggetto.

4. Documenti per interventi su impianti di distribuzione carburanti con dismissione dei serbatoi.

Interventi su impianti di distribuzione carburanti con dismissione dei serbatoi interrati o fuoriterra, sono soggetti a Concessione edilizia.

Ai fini della verifica dell'inquinamento ambientale e dell'eventuale bonifica del sito, alla richiesta di concessione deve essere allegata idonea relazione sullo stato ambientale del sottosuolo. Tale documentazione sarà trasmessa all'ARPAT per il parere di competenza.

Della data di inizio dei lavori di dismissione dovrà essere data comunicazione scritta al Comune e all'ARPAT.

ALLEGATO 7

DOCUMENTAZIONE PER ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

(Richiesta su MODULO predisposto dalla Amministrazione comunale)

- 1) Dichiarazione di conformità e certificato di abitabilità o agibilità, che attesti anche l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, redatto da un professionista abilitato, ai sensi della L.R. 52/99;
- 2) Attestazione della presentazione, presso l'Ufficio Tecnico Erariale, della documentazione necessaria all'accampionamento dell'immobile;
- 3) Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed in struttura metallica in conformità alle disposizioni di cui alla L. 5.11.1971 n. 1086 e alle disposizioni di cui alla L.R. 52/99;
- 4) Conformità dell'opera realizzata al progetto approvato dal Comune;
- 5) Conformità del sistema di scarico dei reflui;
- 6) Documentazione / certificazione di conformità per gli impianti termico ed elettrico ai sensi della Legge 46/90;
- 7) Relazione di calcolo dell'isolamento termico di cui alla Legge n.10/1991 e successivo Regolamento di Attuazione, per opere e impianti riguardanti consumi energetici in gli edifici pubblici e privati.
- 8) Nel caso che l'opera in progetto risulti compresa tra quelle di cui all'elenco allegato al Decreto Ministeriale 16.2.1982, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 98 del 9.04.1982, dovrà essere fornita copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione, da parte di tecnico abilitato ai sensi di legge, che attesti la conformità dell'edificio alla normativa antincendio e che indichi gli estremi della domanda presentata ai Vigili del Fuoco per l'ottenimento del C.P.I.
- 9) Ogni altro documento o certificato richiesto dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

ALLEGATO 8

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO DI ESECUZIONE E ATTUAZIONE DEL CODICE DELLA STRADA

Titolo II : Costruzione e tutela delle strade

CAPO I

§ 1. Attività di tutela delle strade c fasce di rispetto (Art. 14-18 Codice della Strada)

Art. 25 (Art. 14 Cod. Str.) Attività di tutela delle strade

1. Nell'espletamento dei servizi di polizia stradale di competenza, le amministrazioni alle quali appartiene il personale di cui all'articolo 12, comma 3, del codice, provvedono direttamente a svolgere tutte le fasi del procedimento amministrativo sanzionatorio.
2. Qualora gli enti proprietari di strade non abbiano nella loro struttura amministrativa uffici preposti specificamente a tali servizi, essi provvedono ad inviare, entro cinque giorni dall'accertamento, la segnalazione della violazione agli organi esercenti servizi di polizia stradale che provvedono a svolgere le ulteriori fasi del procedimento.
3. Qualora la violazione non sia stata contestata all'atto dell'accertamento, l'organo di polizia stradale destinatario della segnalazione di cui al comma 2, provvede alla verbalizzazione ed alla notifica, con indicazione dell'agente che ha effettuato l'accertamento.

Art. 26 (An. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 60 m per strade di tipo A;
 - b) 40 m per strade di tipo B;
 - c) 30 m per strade di tipo C;
 - d) 20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali", come definito dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per strade di tipo A;
 - b) 20 m per strade di tipo B;
 - c) 10 m per strade di tipo C;
4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori :
 - a) 5 m per strade di tipo A, B;
 - b) 3 m per strade di tipo C, F;
5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stillo stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1m sul terreno non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Ste.) Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m. la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Stn) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzione o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m. per le strade di tipo A;
- b) 20 m. per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D ed E;
- c) 10 m per le strade di tipo E.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) m 3 per le strade di tipo A;
- b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

ALLEGATO 9

SCHEMA ATTO DI VINCOLO PERTINENZIALE DI AUTORIMESSE ED AREE SCOPERTE

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente a _____ via/piazza _____ n.c., in riferimento all'istanza presentata al Comune di Vecchiano in data _____ prot. n. _____, per la costruzione di edificio residenziale/commerciale/direzionale/industriale/artigianale da realizzare in Vecchiano via/piazza _____, frazione _____, ai sensi dell'art. 45, punto 5, del Regolamento edilizio vigente,

DICHIARA

che le autorimesse, i posti auto scoperti e le aree scoperte in generale, da realizzarsi in conformità a quanto indicato nei grafici di progetto che saranno allegati alla concessione edilizia per farne parte integrante e sostanziale, sono legate pertinenzialmente al fabbricato ed alle unità immobiliari in esso contenute.

SI IMPEGNA

- 1 - a non cedere né affittare separatamente, e quindi a mantenere asservite alla/e unità immobiliare/i, i locali ad uso autorimessa ed i posti auto in genere;
- 2 - Ad utilizzare detti locali o posti auto congiuntamente alla unità immobiliare cui sono assegnati secondo la destinazione di progetto;
- 3 - A non mutare la destinazione e l'utilizzazione delle aree scoperte in genere rispetto a quanto indicato nel progetto approvato ed ai conseguenti atti di concessione o autorizzativi;
- 4 - A riportare negli atti che dovessero essere stipulati per l'eventuale affitto o trasferimento di proprietà o di diritti a terzi tutte le clausole del presente atto d'obbligo;
- 5 - A registrare e trascrivere il presente atto d'obbligo, a propria cura e spese, in triplice copia di cui una per il Comune di Vecchiano.

(L'atto di asservimento, redatto come da schema, dovrà essere sottoscritto in forma di atto notarile, registrato e trascritto. Dovrà essere prodotto in originale al Comune di Vecchiano, Settore Edilizia Privata, prima del rilascio della concessione che dovrà riportare gli estremi dell'atto.)