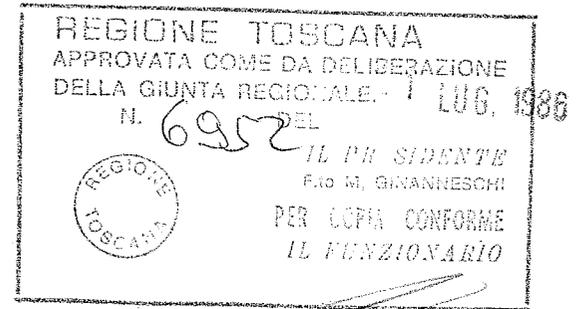


COMUNE DI CETONA
(Provincia di Siena)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Progettista: Arch. FEDERICO FRANCI

Collaboratori: Arch. GIOVANNI BUONSIGNORE
GIANNI LACHINA



Handwritten signature and initials.

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
 - l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le normali operazioni di coltivazioni agricole);
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- I citati interventi sono disciplinati, oltre che dal presente regolamento e per quanto non specificato, anche da:
- Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con Legge 6/8/67 n. 765 e con Legge 28/1/77 n. 10;
 - tutte le vigenti leggi statali e regionali e regolamenti vigenti che siano applicabili in materia;
 - Strumenti Urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio del comune;
 - eventuali Programmi Pluriennali di attuazione dei medesimi strumenti urbanistici.

art. 2. STRUTTURA E ORGANIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio si compone delle seguenti parti che sono tra loro organicamente collegate:

- 1) una parte relativa alle disposizioni di carattere procedurale e alle definizioni urbanistiche che sono mutuuate da disposizioni di legge e da normative nazionali e regionali.
- 2) Una parte relativa a disposizioni che hanno un carattere eminentemente gestionale e di dettaglio delle norme urbanistiche ed edilizie di ordine generale. Questo gruppo di disposizioni è quello più facilmente sottoposto a processi di invecchiamento o a evoluzione dei propri contenuti in dipendenza del mutamento dei sistemi di gestione a livello dell'Ente Locale o di modifiche di norme e disposizioni di carattere settoriale.

Le prescrizioni enunciate in questi vari gruppi di norme hanno tutte uguale forza e non sono derogabili; esse si differenziano solo per la seguente modalità nella eventuale procedura di variazione:

- le disposizioni di cui al punto 2) del presente articolo possono essere aggiornate e modificate attraverso una delibera del solo Consiglio Comunale soggetta a pubblicazione ai sensi dell'art. 62, T.U. L.Com. e Prov. n.383/1994.



NORME GENERALI

TITOLO II

art. 3. COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle concessioni edilizie e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La commissione edilizia è costituita con delibera del Consiglio Comunale ed è formata da:

- 1) il Sindaco o un Assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o tecnico comunale delegato dal Sindaco;
- 3) il Segretario Comunale o altro funzionario delegato dal Sindaco;
- 4) un impiegato comunale senza diritto di voto con funzioni di segretario della C.E.;
- 5) il Comandante Provinciale dei VV. FF. o un suo delegato;
- 6) il funzionario medico della U.S.L. addetto alle questioni dell'igiene e della sanità del territorio e degli abitati;
- 7) un Ingegnere;
- 8) un Architetto;

- 9) un membro esperto in materia di bellezze naturali;
- 10) un Geometra o Perito edile;
- 11) due Consiglieri Comunali.

I membri, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), sono membri di diritto; i membri, di cui ai punti 7), 8), 9), 10), sono nominati dal Consiglio Comunale con votazione a scrutinio segreto, e sono scelti tra terne di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi; i membri di cui al punto 11) sono nominati dal C.C..

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per 3 sedute consecutive.

I membri eletti dureranno in carica 3 anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel comune ma non possono dipendere dall'Amministrazione Comunale, qualunque sia il loro rapporto di lavoro dipendente.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente del funzionario medico della u.s.l.

E fatta salva, comunque, la facoltà del Sindaco o dell'Assessore delegato di sottoporre le domande di autorizzazione all'esame della Commissione Edilizia.

art. 4. ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

- 1) alle domande di concessione edilizia;
- 2) sui Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- 3) sulla revoca e sulle Varianti alle concessioni edilizie già concesse.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di

decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

La Commissione esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;
- sulla revoca o sull'annullamento di concessioni e di autorizzazioni edilizie.

art. 5. PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, dal presidente.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.



Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il presidente.

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

I commissari che siano anche estensori del progetto o interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di esso: possono, a giudizio della commissione, essere invece chiamati per fornire chiarimenti tecnici. Per motivi analoghi possono essere sentiti anche altri tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della commissione edilizia possono partecipare senza diritto di voto anche esperti tecnici invitati dal sindaco, e ritenuti necessari dalla Commissione Edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo dei tecnici eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiara-

zioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal segretario della commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla commissione edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL.....CON PARERE....."; il tutto deve essere firmato dal presidente e dal segretario della commissione.

Il parere espresso dalla commissione edilizia è comunicato agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

NORME PROCEDURALI

TITOLO I

AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 6. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco nelle forme e con le procedure di cui ai successivi articoli.

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

- 1) nuove costruzioni;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla L. 457 e all'allegato della L. 59 del 21/5/80, quali:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica (salvo la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, P.E.E.P., P.P. ecc.);
- 3) modifiche alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti

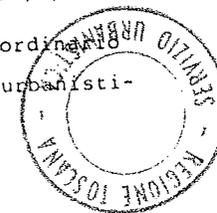
ti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali citate al punto 2);

- 4) opere di urbanizzazione secondaria;
- 5) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 6) abbattimento di alberi in parchi e giardini appartenenti a complessi di elevato valore ambientale;
- 7) modifiche alla viabilità privata esistente in genere, a quella di carattere storico in particolare, ed infine a quella vicinale;
- 8) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 9) impianti sportivi (piscine, campi da tennis ecc.)

art. 7. OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui ai successivi artt. 10 e 13 del presente Regolamento Edilizio, le seguenti opere:

- a) - interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457 del 5/8/78 e L. R. Toscana n. 59 del 21/5/80);
- b) - gli interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti negli specifici strumenti urbanistici del Comune di Cetona;



- c) - gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque: sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavoro previste agli altri punti del presente articolo;
- d) - gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi più consistenti o per i manufatti di maggiore pregio il Sindaco, anche a seguito di motivato parere dell'ufficio tecnico comunale, potrà richiedere una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le concessioni edilizie;
- e) - le operazioni connesse all'apertura e alla realizzazione di discariche controllate;
- f) - sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L. 1/6/1939 n. 1089, e L. 29/6/1939 n. 1497,

le seguenti opere:

- pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
 - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
 - le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e di torbiere;
- g) - le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale.
- La definizione più precisa delle opere in oggetto ai punti f) e g) può essere stabilita con apposito delibera di Cons. Comunale.
- h) - Roulottes, case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa collocazione.

art. 8. OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA E AD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione:

- a) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale o verticale in applicazione del Codice

della Strada:

- b) gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art. 31 della L. 457, dalle normative regionali di cui alla L. 21/5/80 n. 59 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive).

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

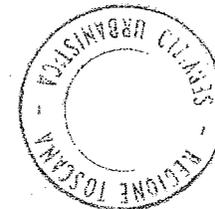
Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso eventuale per l'occupazione di suolo pubblico.

art. 9. INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

Potranno essere iniziati senza domanda preventiva i lavori ricadenti nelle seguenti categorie quando siano caratterizzati da assoluta urgenza ed immediata necessità:

- a) opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- b) opere da eseguirsi da parte dei privati nei casi di assoluta urgenza e di immediato pericolo (puntella-

mento, recinzione, demolizione di strutture pericolanti). Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata. La domanda corrispondente al tipo dei lavori e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.



NORME PROCEDURALI

TITOLO II

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

art. 10. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie sono le seguenti, salvo le disposizioni più restrittive e comunque diverse, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, di prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni, di norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario, salvo, per questi ultimi, le necessarie autorizzazioni.

- Comunicazione

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione, è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; tutto questo in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni.

- Autorizzazione

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda:

- La domanda, in competente carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati.

- Autorizzazione : Restauro conservativo

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme comunali per la richiesta di concessione; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

- Concessione

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

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

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

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

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

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

Il contenuto di questi elaborati è definito come segue:

- 1) Estratto dello strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento.
- 2) Planimetria dello stato di fatto in rapporto a 1:2000

oppure 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:

- Indicazione dei nominativi dei confinanti.
 - Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e degli eventuali manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.
 - Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste, quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.
 - Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.
- 3) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle se-



zioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà).

Per gli edifici costruiti anteriormnte al 1946 occorre anche una relazione corredata eventualmente da elaborati grafici dalla quale risultino:

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

Per gli edifici che sono ubicati all'interno delle zone A e sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che, oltre ai citati elaborati, sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

- 4) Documentazione fotografica con positive formato cm 18x24 per modifiche a manufatti esistenti. La documentazione in oggetto deve essere estesa oltre che alle strutture che si modificano anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- 5) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche. Con rappresentazione grafica planoaltimetrica e indicazione analitica delle misure di ogni corpo di fabbrica.
- 6) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche e altimetriche;
 - dimensione delle aperture: schema dei rapporti tra superficie finestrata e superficie di ciascun vano.
 - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - gli ingombri dei volumi tecnici debbono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter control-

lare il buon ordine dei medesimi;

- ubicazione e caratteristiche degli scarichi, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride, ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;

- strade e parcheggi;

- pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, piante di alto fusto e loro specie;

- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Disegni, normalmente in rapporto 1:100; quotati di sezioni dell'opera, poste in relazione alle larghezze delle strade. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle prin-

cipali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno necessarie alla completa comprensione dell'opera e comunque non meno di due, una trasversale e una longitudinale.

8) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistenti e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti. Questi disegni dovranno essere quanto più possibile completi di tutte le parti che costituiscono le facciate, ivi comprese anche le coperture.

9) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi ecc.

10) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezz-



zature scolastiche, magazzini ecc., delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno -pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.

- 11) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo=demolizione, rosso=nuove strutture) le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
- 12) I disegni saranno presentati normalmente in 3 copie su fondo bianco bollate a norma di legge, piegate in formato UNI 21x29,7 con titolo dell'opera, firmati dal proprietario o dai proprietari dell'opera e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

13) La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) dell'opera progettata in rapporto, oltre che alle caratteristiche strut-

turali e tipologiche, anche ai sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti.

- Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata. Tutto questo in rapporto a problemi di sicurezza interna ed esterna alla fabbrica.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

14a) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'art. 14

del D.P.R. 1052/1977 e deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.

- b) La documentazione inerente l'isolamento termico in conformità alle disposizioni di legge. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
- 15) La relazione tecnica, sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera, necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni.
- 16) La eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
- 17) La bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo secondo le prescrizioni di legge e con i contenuti descritti nel presente regolamento.

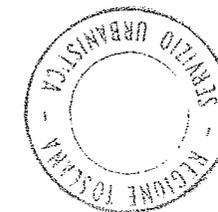
art. 11. PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. 10 devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione che sono ritenute sufficientemente documentate: se i predetti uffici riscontrano lievi incompletezze nella documentazione prodotta potranno condizionare il loro parere a specifiche richieste.

Qualora si sia verificata la mancanza o l'incompletezza della documentazione prescritta, l'iter della richiesta di concessione o autorizzazione viene sospeso. In tal caso il competente ufficio comunale comunicherà le manchevolezze riscontrate assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

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



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

Ai sensi delle disposizioni della L. n. 1150 del 17.8.42 e successive integrazioni il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 60 giorni dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme di cui alla L. n.94/1982 ed all'art. 48 L. 457 del 5.8.78.

- 3) Poichè in zona sismica, il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L. R. Toscana 6.12.1982, n. 88 e sue eventuali modifiche.
- 4) In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti, autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

NORME PROCEDURALI

TITOLO III

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

art. 12. DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE. IMPUGNATIVA

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed completata la verifica della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando la concessione.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del comune per la durata di 15 giorni consecuti.

tivi.

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

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e parere della commissione edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Restano salve le disposizioni della Legge 94/82 ove applicabili.

art. 13. DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

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

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobi-

le da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncii nel termine di 90 giorni.

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

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n. 1089 e dalla Legge 29.6.39 n. 1497.

Per gli interventi di cui all'art. 7, 2° comma della Legge 94/82 ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncii entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

art. 14. DEROGHE

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



art. 15. CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O
AUTORIZZAZIONE

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

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

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla-osta e del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- 3) L'esatta ubicazione o l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4) Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 5) La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori

ri (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori, la concessione decorre dalla data del rilascio.

- 6) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77.
- 7) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.
- 8) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 9) Le destinazioni ammesse.
- 10) Il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione, trascorso il quale la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il pagamento delle penali previste dalle leggi vigenti.

11) Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

art. 16. TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE

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

La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

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

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

art. 17. VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio

e di ultimazione dei lavori.

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

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

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

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

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.



art. 18. VARIANTI AL PROGETTO

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

La determinazione del Sindaco sul progetto di Variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di Variante è ammessa anche in corso d'opera.

In nessun caso la presentazione di Varianti in corso di opera legittima le esecuzioni di opere difformi da quelle previste nella concessione, salvo quanto previsto dall'art. 15 comma 12 della Legge 28.1.1977 n. 10.

art. 19. PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi, Periti, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione in materia.

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, se indispensabili per legge.

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

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

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

Le presenti Norme valgono, in quanto applicabili, per le autorizzazioni.

NORME PROCEDURALI

TITOLO IV

CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

art. 20. ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7/1/1956 n. 164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo di termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

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

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organiz-

zato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.

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

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

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

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

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:



- A) la concessione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- B) nel caso di opere in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- * C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, D.P.R. 1052/1977);
- E) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

art. 21. OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

da al Sindaco.

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

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

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopraluogo, dell'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificherà la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, dell'accessibilità delle proprietà limitrofe all'area richiesta e gli altri requisiti di legge e di regolamento.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, un'idonea cauzione per la rimessa in pristino del suolo pubblico danneggiabile dai lavori.

La durata della concessione dell'occupazione di suolo pubblico è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo: il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di

prolungata sospensione dei lavori.

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

art. 22. VISITE DI CONTROLLO

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

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere;
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Nel caso di inosservanza, sia delle disposizioni contenute nel presente Regolamento sia nelle norme di legge, l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni amministrative e pecuniarie previste dalle leggi e regola-

menti vigenti in materia, salvo che il fatto non costituisca un più grave reato.

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

Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le autorizzazioni.



art. 23. INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni costituisce inizio dei lavori, se relativa alla parte preponderante all'intera opera da realizzare.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità (qu. lora sia richiesta). La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

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

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

art. 24. COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 e 64/1974 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Sono sottoposti a collaudo gli impianti termici degli edifici, di adduzione ed uso dell'energia se specificamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

art. 25. OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ
OD AGIBILITÀ

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

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccu-

pazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con la modifica al numero dei solai con accrescimento dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione.

art. 26. DOMANDA DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ :
DOCUMENTI A CORREDO

La domanda eventuale di autorizzazione di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;
- estremi della concessione suddetta e delle eventuali varianti;
- esatta ubicazione o identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;

lità;

- certificato di regolare esecuzione dei lavori a firma del titolare, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.

La visita deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra e viene effettuata da:

- un rappresentante della U.S.L.;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o altro funzionario delegato dal Sindaco;
- un Vigile Urbano con funzioni di rilevatore.

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

Sarà verificata la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato; tutto questo sotto il profilo urbanistico, edilizio, della corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, della eventuale presenza di cause di insalubrità.

Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nella unità immobiliare interessata sussistono lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità sarà subordinata alla presentazione ed approvazione di



sita variante.

In caso diverso dovrà essere richiesta una nuova concessione.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei nuovi lavori.

- Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve avvenire entro 90 giorni dalla presentazione della domanda corredata dal nulla osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi; per le strutture in conglomerato cementizio normale o precompresso e metalliche, nonché di quelli descritti da leggi e regolamenti vigenti.

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

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, conformemente al progetto; nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della L. 28/1/1977 n. 10 e dalla Legge regionale.



NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

art. 27. SALUBRITA DEL TERRENO

E vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici etc.) se non dopo avere risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

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. 28. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA E SECCHEZZA

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.

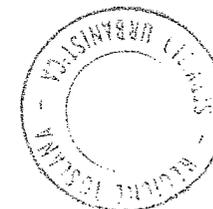
Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici

devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno 30 cm.

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 di recupero dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aereata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di



calpestio dei locali abitabili.

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

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

art. 29. REQUISITI DI CARATTERE TERMICO E ACUSTICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L. 30.4.1976 n. 373 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richie

dere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

art. 30. REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

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

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi:

- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

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

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 quelle del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti a opere di ristrutturazione, può essere autorizzata

quando la modifica delle aperture non risulti possibile e compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

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

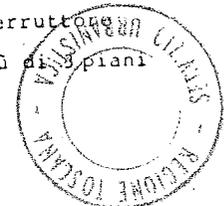
art. 31. REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

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

Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'art. 30 ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7).

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito sfociante sulla copertura e dotato di elettrospiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più piani



può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Nei casi di adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente. Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno con dimensioni pari ad 1/8 della superficie netta degli ambienti, dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70m.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 m.

L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 m nei gabinetti e negli antigabinetto, negli spo-

gliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;

- a 2,10 m negli antigabinetto e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

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

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 ed eventuali modifiche.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, de-

vono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.75 ed eventuali modifiche, nonché ad ulteriori norme o regolamenti approvati dalla Amministrazione Comunale.

art. 32. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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.

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 0,90 m.

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

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

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

art. 33. REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ ED USO

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

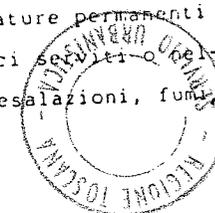
Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

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

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, attraverso le loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi



vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due o tre utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un gabinetto.

Gli alloggi progettati per più di tre utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto e di un ripostiglio.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

I sopralci devono essere dotati di parapetto.

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.

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

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

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commis-

sione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

art. 34. LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

I locali per l'allevamento ed il ricovero d'animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento ed alle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene e di Polizia Veterinaria, oltre che alle leggi particolari vigenti in materia.

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO II

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

art. 35. RIFORNIMENTO IDRICO

1) Usi civili

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

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tale caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Il Sindaco la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del funzionario medico dell'U.S.L. e dell'Ufficio Tecnico comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

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

erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

2) Usi industriali

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge n.319/1976.

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



art. 36. IMPIANTI DI SMALTIMENTO

- Smaltimento delle acque piovane

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

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.

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

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

- Smaltimento delle acque luride

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti

dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.

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

Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

- Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili e produttivi

Si fa riferimento al regolamento in materia di tutela delle acque dall'inquinamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 31.3.1980.

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

Si fa riferimento al regolamento in materia di tutela

delle acque dall'inquinamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 31.3.1980.

art. 37. IMPIANTO ELETTRICO ED IMPIANTO DI ASCENSORE

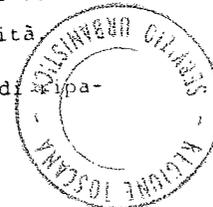
1) Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme di legge.

Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e devono in particolare resistere alle azioni meccaniche, chimiche o termiche alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.

Nel caso di impianti elettrici da installare in luoghi con pericolo di esplosione o di incendio, le caratteristiche degli impianti stessi dovranno essere differenziate in funzione dei livelli di pericolosità.

In particolare, le autorimesse e le officine di ripa-



razione autoveicoli comprese nei tipi indicati all'articolo 87 del D.M. 31/7/1934 sono definiti come luoghi di "classe I" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive e quindi con pericolo di esplosione e di incendio) e devono, pertanto, rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi.

Nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a m. 2.50, salvo il caso che siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/1978 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti ad un'altezza massima di m. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dall'art. 16 del citato D.P.R. 384/1978, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2) Impianto di ascensore

Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni.

Le dimensioni del vano ascensore e della cabina dovranno comunque essere tali da assicurare il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni.

Misure inferiori o comunque diverse possono essere adottate in caso di interventi di recupero o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente: la Commissione Edilizia potrà stabilire i limiti di accettabilità delle soluzioni particolari.

art. 38. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al D.P.R. 27/4/1978 n. 384 che attua l'art. 27 della L. 118/1971.

art. 39. IMPIANTI IGIENICI

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia, bidet).

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

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

E' vietato l'accesso diretto alle latrine dai locali adibi-

ti a cucina, nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq1,00, lunghezza di almeno 1 metro ed altezza di almeno m. 2,40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.50.

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

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

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

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei/otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua



continuo per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

art. 40. CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

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

- 1) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
- 2) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di S.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- 3) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono

avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm se in cemento armato, fatte salve le prescrizioni di cui alla L. 64/1974;

- 4) scale ed ascensore possono arrivare alla cantina a condizione che tra la medesima ed i collegamenti verticali sia interposto un disimpegno in cui l'accesso alla cantina sia separato da una porta tagliafuoco di opportuna resistenza e durata.

Ove possibile, è conveniente che tale disimpegno sia aperto mediante apertura verso l'esterno di superficie minima di m 0,50.

- 5) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.

In ogni caso dovranno essere rispettate le norme di legge inerenti alla prevenzione degli incendi, e comunque si dovranno ricercare quelle soluzioni e quei materiali che riducano al massimo l'innesco e la propagazione del fuoco, del fumo e del calore.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore.

art. 41. CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai re-

quisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle Leggi 26/7/1965 n. 996, 13/7/1966 n. 615, 30/4/1976 n. 373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

- a) Locali destinati a contenere focolari; in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h. detti locali devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di kcal/h o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

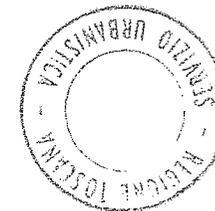
La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine, ecc. (definiti ai sensi della L. 25/7/1956 n. 860) devono esse-

re applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui D.P.R. 22/12/1970 n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purchè almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m 2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm e per l'altezza degli stessi 20 cm le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adottato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

- b) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione net-



ta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 0,50 mq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

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

- c) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini ecc.

2) Centrali termiche a gas o a gas di rete

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

ni:

- a) Ubicazione ed aereazione. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e avere una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aereati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 0,5 mq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

- b) Accessi. Il locale contenente l'impianto deve

avere accesso da arce a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aereato direttamente dall'esterno.

- c) Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm. 130.

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

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

DEFINIZIONI URBANISTICHE
TITOLO I

art. 42. VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

- 1) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, nel caso di coperture inclinate, da calpestio alla quota dell'intradosso del manto di copertura in corrispondenza della linea di gronda.
- 2) Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle criostrine.
- 3) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.

Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.



Il volume delle zone a pilotis o a portici destinato ad uso condominiale e vincolato a non subire alcuna modificazione sarà computato al 30%.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza dei "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m 2,40.

- 4) I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale fino all'altezza del piano di gronda.

Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

- 5) Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Solo la parte del volume eccedente il 30% del volume realizzabile fuori terra sarà considerato volume.

- 6) Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.

- 7) Le logge aperte su tre lati sono computate al 30%

art. 43. VOLUMI TECNICI

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

art. 44. SUPERFICIE TERRITORIALE E FONDIARIA

- 1) Superficie territoriale

È la superficie totale di un ambito di intervento interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

- 2) Densità territoriale (Dt)

Indica la popolazione insediabile su di un'area ed è riferita alla superficie territoriale.

È inoltre riferita agli indici di fabbricabilità di zona con i quali viene fissata la massima cubatura realizzabile fuori terra.

La popolazione insediabile è da valutarsi come un abitante ogni 100 mc di volume costruito.

3) Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)

Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

Le sedi viarie private non costituiscono interruzio-

ne di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Ai fini della definizione dell'area pertinente, per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole.

art. 45. SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta Sc si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte.

Le terrazze e le scale esterne a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a m. lineari 1,50 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare; se superiori vi rientrano integralmente.

Le superfici delle costruzioni seminterrate potranno eccedere di un massimo del 30% le superfici coperte ammis-



sibili fuori terra.

La superficie delle costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico) può eccedere la superficie ammissibile fuori terra anche del 50%.

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

Le maggiori superfici interrate ammesse verranno calcolate ai fini dell'applicazione degli oneri di concessione afferenti al solo contributo sul costo di costruzione.

art. 46. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Per rapporto di copertura Rc si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$(Rc = Sc/Sf)$$

art. 47. INDICE DI FABBRICABILITÀ Fondiaria

Per indice di fabbricabilità si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 44 ($I_f = V/S_f$).

art. 48. ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza (h) di ogni fronte è individuata dalla differenza di quota fra la sommità e la base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'incontro dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano - anche se ritirato - per le coperture piane;
- l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata per le coperture a tetto o comunque inclinate;

e come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;



- l'incontro della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione, ma con l'accorgimento di sottrarre 15 cm.

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

L'altezza (H) massima di un edificio è data dalla media delle altezze delle varie fronti del fabbricato.

Possono superare l'altezza massima solo i cosiddetti volumi tecnici.

art. 49. DISTANZA DALLE STRADE (da)

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esse ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 1404 del 1.4.1968 (G.U. 13.4.1968 n. 69). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle

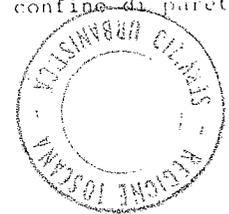
Tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Art. 50. DISTANZA TRA I FABBRICATI (D)

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le terrazze e le scale esterne a sbalzo, le pensiline non accessibili fino alla sporgenza massima di ml 1,50) e l'edificio prospiciente.

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

- 1) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- 2) sono fatte salve le disposizioni più restrittive esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- 3) è ammessa la costruzione sul confine di pareti non



mmoc
i uoc
90;
1.0

finestate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;

- 4) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 5) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1) del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444 quando espressamente previsto dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

art. 51. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (di)

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente dell'edificio (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le terrazze e le scale esterne a balzo, le pensiline non accessibili fino alla sporgenza massima di ml 1,50) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici dalle norme di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Nel caso di costruzioni interrato la distanza minima dal confine potrà essere pari, almeno, all'altezza misurata dalla quota del pavimento dell'interrato alla quota superficiale del terreno.

U.C.C. 70/ 68-11-05

**OGGETTO: Integrazione al Regolamento Edilizio Com. "Definizioni Urbanistiche" Titolo I
(art. 51 bis)**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 25 del 16.4.84 e n. 23 del 28.2.86, e dalla G.R.T. con delib. n. 6952 del 21.7.86;

Atteso che ai sensi dell'art. 23 della L.R. 52/99 e s.m.i. comma 2 lett. b) "La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi: per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, **di edifici unifamiliari**; è facoltà del Comune disciplinare, nel proprio regolamento edilizio, le caratteristiche di edificio unifamiliare, sulla base di criteri di abitabilità di un nucleo familiare medio";

Dato atto che nel R.E. in vigore non è specificato il termine "edificio unifamiliare";

Ritenuto opportuno aggiungere un articolo al vigente Regolamento, al Capo "Definizioni Urbanistiche" Titolo I, di seguito all'art. 51: **ART. 51 bis** - "Definizione di edificio unifamiliare ai fini del calcolo della quota di contributo relativa al costo di costruzione (art. 23 comma 2 lett. b) della L.R. 52/99 e s.m.i.)";
Ai fini del calcolo della quota di contributo relativo al costo di costruzione, ai sensi dell'art.23 comma 2 lett. b) della L.R. di cui sopra, per edificio unifamiliare si intende un' abitazione terra-tetto con ingresso indipendente isolata o a schiera, con una superficie utile abitabile non superiore a mq. 90;

La disposizione di cui sopra non si applica, ad edifici che negli ultimi 5 anni abbiano cambiato la destinazione d'uso (senza opere);
La superficie utile abitabile verrà calcolata in base al D.M. 10/5/77 " Deter. Costo di costruzione di nuovi edifici".

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione dei Regolamenti in data 24.11.03;

Ritenuto altresì apportare detta modifica al Regolamento Edilizio al fine di uniformare i pagamenti tra tutti i tipi di edifici, ed agevolare il lavoro dei conteggi da parte dell'ufficio Tecnico;

Visto che la proposta di deliberazione è corredata del solo parere favorevole di regolarità tecnica e contabile di cui all'art.49, comma 1, del T.U.E.L., approvato con D.lgs 18 agosto 2000, n.267;

Con voti favorevoli n.13, contrari n.0, astenuti n.=0=, su n. 13 consiglieri presenti resi per alzata di mano

D E L I B E R A

- 1) Di approvare il testo dell'art. 51 bis, di cui sopra, del Regolamento Edilizio Comunale;
- 2) Di integrare il Regolamento vigente con l'art. 51 bis, da inserire di seguito all'art.51;
- 3) Di prendere atto che la presente deliberazione è corredata del solo parere favorevole di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del T.U. E.L., approvato con D.lgs 18 agosto 2000, n.267, non comportando l'atto impegno di spesa o variazione dell'entrata.

Con separata votazione unanime

D E L I B E R A

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L., approvato con D.lgs 18 agosto 2000, n.267.

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 52. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine ENEL, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati.

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.

Art. 53. INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto dalla normativa del presente Regolamento.

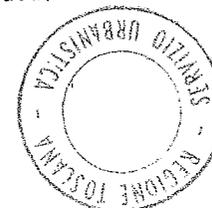
E facoltà dell'Amministrazione di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali. In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.

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

Art. 54. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

I P.P. dovranno indicare:

- a) perimetrazione dell'area interessata nel contesto delle indicazioni di P.R.G., nel caso tale area sia limitata rispetto alla zona omogenea su cui insiste, dovrà essere motivata e giustificata la organicità urbanistica dell'unità di intervento considerata;



- b) la localizzazione, la consistenza e la destinazione delle opere esistenti;
 - c) la localizzazione ed il dimensionamento della viabilità veicolare e pedonale, degli spazi riservati ai servizi e alle attrezzature di interesse pubblico;
 - d) la localizzazione, il dimensionamento e i caratteri delle aree libere e di quelle destinate alla edificazione;
 - e) il complesso delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;
 - f) consistenze, tipologie, caratteri e modalità eventualmente prescritti per l'edificazione;
 - g) definizione delle proprietà catastali interessate, eventualmente da vincolare od espropriare;
 - h) schemi di convenzionamento per regolare i rapporti tra Amministrazione Comunale ed i privati interessati alla attuazione, in particolare per quanto attiene le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione;
 - i) analisi di massima dei costi, degli oneri e delle relative coperture finanziarie.
- I contenuti di cui sopra dovranno venire indicati mediante elaborati grafici a scala adeguata, tabelle, relazioni e norme tecniche.

Le previsioni di P.P. dovranno essere conformi al P.R.G. per le specifiche in questo contenute a livello generale o particolareggiato, in caso di modifiche alle previsioni di P.R.G. è imposta la preliminare adozione di una apposita Variante.

art. 55. PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Domanda di autorizzazione

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione.

Gli aventi titolo devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata al Sindaco e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Nel caso di proprietà plurime, è necessaria la sottoscrizione di tutti i proprietari e aventi titolo; nel caso in cui manchi la firma di uno o più di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata.

Ciascuno dei sottoscrittenti è considerato debitore so-

bidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

Documentazione

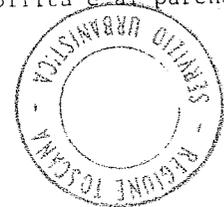
A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) stralcio del P.R.G. relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) documenti attestanti la proprietà.

Estratto originale di mappa catastale in scala 1:2000, certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
Detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiarie con l'indicazione dei nominativi dei proprietari delle medesime;

- c) progetto planivolumetrico e cioè: planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m 2 e non superiore a m 10 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- d) eventuali profili regolatori prospicienti le strade;
 - documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;
 - e) tabella comprendente:
 - 1) la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - 2) l'area destinata alla viabilità e ai parcheggi;



- 3) l'area destinata a spazi pubblici;
 - 4) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici - volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati ecc. - ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- f) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
- 1) planimetria e profilo longitudinale e sezione delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, e quant'altro previsto nel P.R.G. quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765;
 - 2) eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
 - g) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
 - h) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

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

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

Procedura di approvazione

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

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia comunale e dell'Ufficio sanitario competente, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dello strumento urbanistico generale, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi, una volta approvata detta deliberazione da parte degli Organi di Controllo, il Sindaco



provvede a chiedere il nulla osta alla Regione a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica. Sono fatte salve le disposizioni introdotte dalla legislazione urbanistica regionale in quanto ammissibili.

Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

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

Convenzione Urbanistica

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

- a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urba-

nizzazione primaria della lottizzazione;

- d) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione per il tempo necessario al compimento dei lavori;
- e) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge 28.1.19 n. 10 e dell'art. 19 della Legge reg. 24.8.1977. Avrà però diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla Legge reg. 24.8.1977 n. 60 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale. **In ogni caso non è consentito l'accumulo degli scomputi fra contributi per la urbanizzazione primaria e contributi per urbanizzazione secondaria. Per eventuali maggiori spese delle opere di urbanizzazione**



ne primaria rispetto all'art. 1 della Legge 28.1.77 n. 10 i lottizzanti non potranno richiedere al Comune alcuno scomputo.

Le opere realizzate e le aree cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato in base al valore medio di mercato salvo specifiche disposizioni di legge.

Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

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

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

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

art. 56. LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

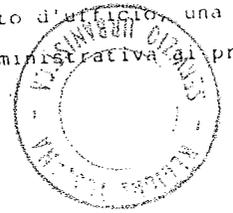
Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 8 agosto 1967 n. 765.

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

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai propri



tari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

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

art. 57. IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:
COMPETENZA A REDIGERLO. EFFETTI

Ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 47/1978, il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dall'art. 30 della L. 457/1978 è uno degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G.C. per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente ed è dotato degli stessi conte-

nuti tecnici del piano particolareggiato, al quale è assimilabile anche per talune procedure.

La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

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

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/1978.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione di cui all'art. 55 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate

dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

art. 58. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO
DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in 4 copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente., la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) estratto del vigente P.R.G.;
- 2) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento, nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m 10 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari

direttamente interessate all'intervento;

- 3) rilievo di tutti i piani degli edifici e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
 - caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - presumibile epoca di costruzione;
 - stato di conservazione definito attraverso parametri e carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;
- 4) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:200 oppure almeno 1:500 nella quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti.

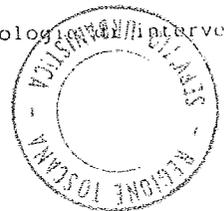


- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- 5) documentazione fotografica nel formato 18x24 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluso foto di carattere storico;
- 6) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi;
 - individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - eventuale ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;

- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato;
- 7) rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi; le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- 8) planimetria quotata in scala 1:200 o 1:500, con lo schema degli impianti tecnici in rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 9) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
 - superficie di intervento;
 - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - abitanti insediati;
 - superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;

- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento;
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, se esistenti, ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";

- superficie destinata a verde privato;
 - superficie destinata a verde condominiale;
 - superficie destinata ai parcheggi privati (art.18 L. 765/1968);
- 10) relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A, vincolo idrogeologico e forestale ecc.);
 - vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale);
- relazione tecnica illustrativa del progetto e particolarmente:
- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso ammesse;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - programma di attuazione (metodologia di intervento,



tecniche da impiegarsi).

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - norme tecniche urbanistiche ed edilizie per la attuazione del progetto indicanti le modalità di intervento da adottare per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base (P.R.G.C.);
- 11) il piano di recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- 12) bozza di convenzione, dotata dei contenuti descritti all'art. 55.

13) relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

art. 59. DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA : ATTESTATI E RICHIESTE
DA PRODURRE A CORREDO

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

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

Alla domanda vanno inoltre allegati:

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

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. Toscana 2.11.1979 n.52.

art. 60 . ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme L.R.T. n. 59 del 21.5.80 e successive modificazioni ed integrazioni.

I N D I C E

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

- art. 1. Oggetto del regolamento p. 1
- art. 2. Struttura e organizzazione del Regolamento Edilizio p. 2

NORME GENERALI

TITOLO II

- art. 3. Commissione Edilizia p. 3
- art. 4. Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia p. 5
- art. 5. Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia p. 6

NORME PROCEDURALI

TITOLO I

AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

- art. 6. Opere soggette a concessione p. 9
- art. 7. Opere soggette ad autorizzazione p. 10
- art. 8. Opere non soggette a concessione edilizia o ad autorizzazione p. 12



art. 9. Interventi ammissibili con
procedure di urgenza p. 13

NORME PROCEDURALI

TITOLO II

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

art. 10. Attuazione degli interventi
diretti p. 15

art. 11. Procedure per la presentazione
delle domande e per l'esame dei
progetti p. 26

NORME PROCEDURALI

TITOLO III

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO
DELLA CONCESSIONE

art. 12. Determinazione del Sindaco
sulla domanda di concessione.
Impugnativa p. 28

art. 13. Determinazioni del Sindaco
sulle domande di autorizzazione p. 29

art. 14. Deroghe p. 30

art. 15. Caratteristiche dell'atto di
concessione o autorizzazione p. 31

art. 16. Titolarietà della concessione
edilizia e/o dell'autorizza-
zione p. 33

art. 17. Validità e decadenza della
concessione edilizia e della
autorizzazione p. 33

art. 18. Varianti al progetto p. 35

art. 19. Progettista, Direttore dei
Lavori e Costruttore p. 35

NORME PROCEDURALI

TITOLO IV

CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

art. 20. Organizzazione del cantiere p. 37

art. 21. Occupazione e manomissione
di suolo pubblico p. 39

art. 22. Visite di controllo p. 41

art. 23. Inizio ed ultimazione
dei lavori p. 43

art. 24. Collaudi p. 44

art. 25. Opere soggette ad autorizza-
zione di abitabilità o agibilità p. 44

art. 26. Domanda di abitabilità ed
agibilità: documenti a corredo p. 45

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

art. 27. Salubrità del terreno	p. 49
art. 28. Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	p. 49
art. 29. Requisiti di carattere termico ed acustico	p. 51
art. 30. Requisiti illuminotecnici	p. 52
art. 31. Requisiti relativi alla aereazione e al dimensionamento dei locali	p. 54
art. 32. Requisiti relativi alla sicurezza	p. 57
art. 33. Requisiti relativi alla accessibilità ed uso	p. 58
art. 34. Locali per allevamento e ricovero di animali	p. 60

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO II

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

art. 35. Rifornimento idrico	p. 61
------------------------------	-------

art. 36. Impianti di smaltimento	p. 63
art. 37. Impianto elettrico ed impianto di ascensore	p. 66
art. 38. Barriere architettoniche	p. 68
art. 39. Impianti igienici	p. 69
art. 40. Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi	p. 71
art. 41. Centrali termiche	p. 72

DEFINIZIONI URBANISTICHE

TITOLO I

art. 42. Volume	p. 78
art. 43. Volumi tecnici	p. 80
art. 44. Superficie territoriale e fondiaria	p. 80
art. 45. Superficie coperta	p. 82
art. 46. Rapporto di copertura	p. 83
art. 47. Indice di fabbricabilità	p. 84
art. 47. Altezza massima degli edifici	p. 84
art. 49. Distanza dalle strade	p. 85
art. 50. Distanza tra i fabbricati	p. 86
art. 51. Distanza minima dai confini	p. 87

PROVINCIA REGIONALE
DELLA SILEZIA REGIONALE
N. 6852 DEL 21 MAG. 1986
15.10.1986
PER IL CONCESSIONARIO
15.10.1986

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA
PRIVATA E PUBBLICA

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| art. 52. Opere di urbanizzazione | p. 89 |
| art. 53. Interventi soggetti a lottizzazione | p. 89 |
| art. 54. Piani particolareggiati di esecuzione | p. 90 |
| art. 55. Piani di lottizzazione convenzionata | p. 92 |
| art. 56. Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio | p. 100 |
| art. 57. Il Piano di Recupero di iniziativa privata: competenza a redigerlo. Effetti | p. 101 |
| art. 58. Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente | p. 103 |
| art. 59. Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo | p. 110 |
| art. 60. Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero | p. 111 |