

**REGIONE TOSCANA
PROVINCIA DI LUCCA**

**COMUNE DI
GALLICANO**

ASSETTO DEL TERRITORIO

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

ANNO 2003

INDICE

1 - DISPOSIZIONI GENERALI	8
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	8
Art. 2 - La Commissione Edilizia	8
Art. 3 - Questioni sottoposte	8
Art. 4 - Parere non necessario da parte della Commissione Edilizia	9
Art. 5 - Costituzione e composizione della Commissione	9
Art. 6 - Composizione della Commissione	9
Art. 7 - Funzioni di Segretario	10
Art. 8 - Riunioni della Commissione Edilizia	10
Art. 9 - Sostituzioni, decadenza dei Commissari della Commissione sue varie composizioni.	Edilizia nelle 10
Art. 10 - Gettone di presenza	11
Art. 11 - Convocazione e sede della Commissione Edilizia nelle sue forme	11
Art. 12 - Ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia in ogni sua forma.	12
Art. 13 - Pubblicità dei lavori della Commissione Edilizia.	12
2 - NORME PROCEDURALI E AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI	12
Art.14 - Individuazione interventi edilizi.	12
Art. 15 - Opere soggette a Concessione Edilizia.	13
Art. 17 - Opere ed interventi soggetti ad attestazione di conformità.	14
Art. 18 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza	15
Art. 19 - Opere pubbliche	15
Art. 20 - Varianti a Concessioni Edilizie rilasciate.	15
3- DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	17
Art. 21- Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.	17
Art. 22 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica	17

Art.23- Procedure per la presentazione delle domande della Concessione Edilizia e per l'esame dei progetti.	17
Art. 24 - Documentazione da allegare alla domanda della Concessione Edilizia.	18
Art.25 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.	22
Art.26 - Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività.	22
Art.27 -Documentazione richiesta per gli interventi in aree e immobili vincolati dalle leggi di tutela ambientale.	23
Art.28 - Competenze nella progettazione e nella direzione dei lavori delle opere soggette a Concessione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività.	24
Art. 29 - Esame delle domande della Concessione Edilizia.	25
Art. 30- Rilascio della Concessione Edilizia, sue caratteristiche, validità e decadenza	25
Art.31 - Domanda di massima o preventiva	26
Art. 32 - Pubblicazione delle Concessioni Edilizie.	27
Art. 33 - Diritto di accesso alle Concessioni Edilizie ed agli Attestati di conformità.	27
Art. 34 - Formalità da adempiere contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia.	28
Art. 35 - Titolarità della Concessione Edilizia	29
Art. 36 - Deroghe	29
5- PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	30
Art. 37 - Comunicazione di inizio lavori.	30
Art. 38 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.	30
Art. 39- Organizzazione del cantiere.	31
Art. 40 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.	32
Art.41 - Visite di controllo.	33
Art.42 - Provvedimenti del Responsabile Settore Tecnico-Urbanistico.	33
Art. 43 - Sanzioni penali.	34
Art. 44 - Sanzioni amministrative.	34
Art. 45 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori.	34

Art. 46 - Collaudi e certificazioni degli impianti	35
6- PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI	36
Art.47 Decreto di abitabilità ed agibilità / Certificato di conformità: Procedure	36
Art. 48- Salubrità del terreno.	36
Art. 49 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.	37
Art.50 - Classificazione dei locali.	38
Art. 51- Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A	39
Art. 52 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S1	39
Art. 53- Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S2 magazzini, autorimesse, ecc.	40
Art. 54 Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria	40
S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.)	40
Art.55 - Depositi e Magazzini	41
Art.56 - Uffici e Negozi ed Attivita' artigianali minori	41
Art.57 - Piani interrati o seminterrati	42
Art. 58-- Soppalchi	43
Art. 59- Sottotetti	43
Art. 60 - Locali per l' allevamento e il ricovero degli animali ed altre strutture al servizio di aziende agricole	44
Art. 61- Pilotis, portici, gallerie e verande	44
Art. 62 - Forni e legnaie	44
Art. 63 - Garages	44
Art. 64 - Edifici per la produzione industriale e artigianale	45
Art. 65 - Locali per pubblici esercizi	45
Art.66- Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti	45
Art.67 - Requisiti di carattere termico e dei condotti di scarico fumi.	46
Art.68 - Requisiti di carattere acustico	46

Art.69- Requisiti relativi alla areazione dei locali	47
Art70 - Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza.	47
8- REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI	49
Art. 71 - Rifornimento idrico	49
Art.72 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue	49
Art.73 - Smaltimento delle acque bianche	50
Art.74- Smaltimento liquami	50
Art.75 - Sistemi di depurazione	51
Art.76 - Pozzi a tenuta	52
Art.77- Canalizzazioni di scarico	52
Art. 78 - Opere in zone servite da fognatura comunale	52
Art. 79 - Impianti di areazione	53
Art. 80 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi	53
Art. 81 - Centrali termiche	53
Art. 82 - Abbattimento delle barriere architettoniche	53
9- DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE	55
Art. 83 - Volume	55
ART. 84 Volumi Tecnici	56
ART. 85 Superficie Territoriale (ST)	56
ART.86 Superficie Fondiaria di pertinenza (SF)	57
ART.87 Superficie Coperta (SC)	57
ART. 88 Superficie Utile (SU)	58
ART. 89 Superficie non Residenziale (Snr)	58
ART. 90 Rapporto di copertura (rc)	58
ART. 91 Indice di fabbricabilità fondiario (IF)	58
ART. 92 Indice di fabbricabilità territoriale (IT)	59

ART. 93	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	59
ART.94	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	59
ART. 95	Altezza degli edifici (h)	59
ART. 96	Distanze delle strade	60
ART. 97	- Distanza fra i fabbricati	61
ART. 98	- Distanza minima dai confini	63
ART. 99	- Tolleranze costruttive	63
9-	STRUMENTI URBANISTICI D' INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA	64
Art. 100	- Interventi soggetti a lottizzazione	64
Art.101	- Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio	64
Art. 102	- Domanda di lottizzazione	64
Art. 103	- Procedura di approvazione	66
Art. 104	- Convenzione urbanistica	66
Art. 105	- Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	67
Art. 106	- Piano di Recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.	67
Art. 107	- Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente	68
Art. 108-	Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata : attestati e richieste da produrre a corredo	71
Art. 109	- Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero	72
11-	DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA.	73
Art. 110	- Obbligo di manutenzione	73
Art. 111-	Facolta' del Sindaco	73
Art. 112-	Cortili e spazi interni all'abitato	73
Art. 113-	Facoltà del Sindaco	73
Art. 114	- Protezione ambientale ed architettonica	74

Art. 115 - Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni	74
Art. 116 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, servizi pubblici	75
Art. 117- Autorimesse	75
Art. 118 – Monetizzazione aree a Parcheggio	76
Art. 119 – Antenne televisive e Parabole satellitari	76
Art. 120 - Norme transitorie	76
Art. 121- Norme finali	76

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica di tutto il territorio comunale urbano ed extraurbano;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente sia urbano che naturale;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Oltre che dal presente regolamento, i citati interventi sono disciplinati, per quanto non specificato, da:

- a) tutte le leggi statali e regionali e norme e regolamenti applicabili in materia;
- b) disposizioni obbligatorie desunte da strumenti urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio comunale e altre disposizioni di carattere locale o legale sulla problematica urbanistica ed edilizia comunale.
- c) nel caso di contrasto si applica la norma più restrittiva.

Art. 2 - La Commissione Edilizia

Per gli interventi relativi alle modifiche territoriali ed ambientali, alla salvaguardia dei caratteri storici, architettonici e urbanistici, all'inserimento dei nuovi interventi negli insediamenti e nel paesaggio, il responsabile del settore edilizia privata ed urbanistica si avvarrà della consulenza di una Commissione Edilizia, al cui parere il responsabile del procedimento sottopone le istanze presentate dagli interessati secondo i modi ed i tempi descritti al capo 3 del presente Regolamento Edilizio. La Commissione Edilizia dovrà essere sentita per il rilascio degli interventi che saranno individuati ai sensi dell'art. 15 del presente regolamento.

Art. 3 - Questioni sottoposte

La Commissione è chiamata ad esprimere pareri obbligatori ma non vincolanti nei casi di necessità della **Concessione Edilizia** di cui all'art. 15 del presente regolamento.

La Commissione esprime altresì pareri facoltativi sull'interpretazione delle norme del presente Regolamento Edilizio, delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore e delle normative in materia edilizia;

La Commissione può invitare soggetti aventi competenze specifiche per collaborare alle soluzioni di rilevanti problemi.

Art. 4 - Parere non necessario da parte della Commissione Edilizia

Il responsabile del procedimento non chiede il parere della Commissione Edilizia quando l'intervento non ricada in zona soggetta a vincolo di cui al titolo I° o II° del Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e per tutti gli interventi non soggetti a rilascio della **Concessione Edilizia**.

Art. 5 - Costituzione e composizione della Commissione

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per tutti i problemi della gestione del settore urbanistico-edilizio ed in particolare per l'esame delle richieste della **Concessione Edilizia**.

La Commissione è costituita da membri di diritto e membri eletti dalla Giunta Municipale, con aggiunti, nella sua forma Integrata, membri eletti dal Consiglio Comunale.

La Commissione può essere ampliata da membri a titolo consultivo senza diritto di voto.

MEMBRI DI DIRITTO

1. Il sindaco o un Assessore da lui delegato che presiede la Commissione ;
2. Il Responsabile del Settore Edilizia

Art. 6 - Composizione della Commissione

1. Il Sindaco o un Assessore da lui delegato che presiede la Commissione;
2. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica dell'U.T.C;
3. Rappresentante Ordine degli Ingegneri.;
4. Rappresentante Ordine degli Architetti;
5. Rappresentante Ordine dei Geometri o Periti o Agronomi o Forestale;
6. Rappresentante Ordine dei Geologi

I membri di cui ai n° 3 - 4 - 5 - 6 sono nominati dalla Giunta Municipale sulla base di terne di nominativi segnalati dai competenti ordini.

La Commissione Edilizia, per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui alla Legge Regionale 2.11.1979 n. 52 come modificata dalla L.R. 19.4.1993 n. 24, è integrata da tre membri nominati dal Consiglio Comunale, di cui uno nominato dalla minoranza, con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno dieci anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
La deliberazione di nomina dei predetti esperti è corredata dai curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché dalla eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Tali esperti restano in carica tre anni.

Art. 7 - Funzioni di Segretario

Esercita funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente comunale del Settore Urbanistica , con qualifica non inferiore ad istruttore, all'uopo designato dal Responsabile del Settore.

In assenza le mansioni di Segretario sono attribuite al Responsabile del Settore stesso.

Art. 8 - Riunioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia nella sua composizione integrata si riunisce per l'esame degli interventi ricadenti nelle zone soggette al vincolo ambientale di cui al Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e sugli immobili soggetti al vincolo monumentale di cui alla Legge 1089/1989; a tal fine l'o.d.g. dei lavori verrà di norma opportunamente suddiviso.

La Commissione Edilizia integrata si intende validamente riunita quando è presente la metà dei suoi componenti e sono altresì presenti almeno due dei tre membri esperti in materia ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il parere di competenza con la presenza almeno di due dei tre membri aggregati; il parere predetto verrà verbalizzato e recherà menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

La Commissione Edilizia nella sua composizione ordinaria esprimerà il parere sotto il profilo edile-urbanistico ed architettonico per la valutazione del rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali a condizione che sia presente almeno la metà dei componenti della Commissione stessa ed a maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità di votazione prevale il voto del Presidente.

In caso non si raggiunga il numero legale dei componenti per due volte consecutive, il responsabile del Settore Tecnico ed Urbanistica del Comune , potrà prescindere dall'ottenimento del parere della Commissione , nel rilascio della **Concessione Edilizia** .

Art. 9 - Sostituzioni, decadenza dei Commissari della Commissione Edilizia nelle sue varie composizioni.

Il Commissario nominato dalla Giunta Municipale che cessi dalla carica prima della scadenza del triennio viene sostituito mediante nomina della stessa Giunta. Il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari nominati dalla Giunta Municipale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione.

La decadenza è dichiarata dalla stessa Giunta Municipale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione.

Il Commissario di nomina consiliare che cessi dalla carica prima della scadenza del triennio viene sostituito con altra nomina consiliare ed il sostituto resta in carica per tre anni dalla data di nomina.

Su richiesta del Sindaco la decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

I Commissari possono essere riconfermati alla scadenza del mandato; dopo due mandati i Commissari saranno considerati non designabili per almeno un mandato.

Art. 10 - Gettone di presenza

Ai Commissari della Commissione Edilizia, nelle sue varie composizioni, è attribuito un gettone di presenza il cui importo è equiparato a quello stabilito per il Consiglio Comunale.

Art. 11 - Convocazione e sede della Commissione Edilizia nelle sue forme

La Commissione Edilizia nelle sue forme è convocata, nella residenza municipale dal Presidente con congruo anticipo.

Di norma le sedute ordinarie della Commissione Edilizia hanno cadenza mensile, ma possono essere convocate in via straordinaria ogni volta che il Responsabile del Settore Tecnico ed Urbanistica lo ritenga opportuno.

Il programma di tali adunanze è comunicato ai commissari, per scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi deve obbligatoriamente esservi il Presidente o il suo sostituto di cui

all'art. 6 e il Responsabile del Settore Edilizia o suo sostituto.

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

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa. A giudizio della Commissione, possono essere invece chiamati a relazionare per chiarimenti.

Possono comunque essere convocati per fornire chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, in qualità di uditori senza diritto di voto:

a) i Consiglieri Comunali,

b) esperti invitati di volta in volta dal Sindaco, dal Responsabile del Settore Tecnico ed Urbanistica o su richiesta della Commissione medesima.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito verbale per ogni pratica e devono contenere la motivazione del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

Ogni verbale deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario della Commissione, e dai componenti.

Trascorso un anno senza che l'interessato abbia provveduto a produrre per scritto eventuali integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica, la stessa sarà archiviata e l'interessato dovrà eventualmente richiedere la Concessione con nuova domanda. Avverso il parere contrario della Commissione edilizia può essere proposto ricorso, mentre per una eventuale altra soluzione progettuale deve essere presentata domanda di integrazione.

Art. 12 - Ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia in ogni sua forma.

L'ordine del giorno è fatto dal Responsabile del Settore Tecnico ed Urbanistica, su indicazione del Presidente, tenendo presente l'ordine cronologico di presentazione delle domande della **Concessione Edilizia**.

Sono escluse dall'esame secondo l'ordine cronologico le istanze presentate da Enti Pubblici o equiparati per Legge o Decreto.

Art. 13 - Pubblicità dei lavori della Commissione Edilizia.

Il Responsabile del Settore Tecnico ed Urbanistica assicura la massima pubblicità ai lavori della Commissione Edilizia, dando avviso delle Concessioni

Edilizie rilasciate.

2 - NORME PROCEDURALI E AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art.14 - Individuazione interventi edilizi.

Per quanto attiene la definizione degli interventi edilizi, l'onerosità o gratuità del provvedimento concessorio degli stessi, la misura dei contributi da corrispondere e gli eventuali ulteriori adempimenti da espletare prima del rilascio della **Concessione Edilizia** e per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività, si fa riferimento alla normativa statale e regionale vigente in materia, alle apposite deliberazioni del Consiglio Comunale ed al presente Regolamento.

(Come indicato nelle norme della L.R.T. n° 39 del 23/05/1994, si considera mutamento di destinazione d'uso il passaggio da una categoria all'altra delle seguenti categorie:

a)residenziale;

b) industriale e artigianale;

c)commerciale;

d)turistico-ricettive;

e)direzionali;

f) pubbliche o di interesse pubblico;

g) agricola e attività ad esse connesse

h) a parcheggio;

i) a verde privato;

I cambi di destinazione d'uso, nelle varie zone urbanistiche, sono ammessi secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di attuazione del Vigente Strumento Urbanistico)

Art. 15 - Opere soggette a Concessione Edilizia.

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al rilascio della **Concessione Edilizia** da parte del Responsabile del Settore Urbanistico Comunale.

In particolare sono soggette a **Concessione Edilizia** (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti Leggi e disposizioni) le seguenti opere:

(a) Gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed agli art.li 16 e 17.;

b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e

che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
e) la realizzazione di deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
f) gli interventi di trasformazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.)

Art. 16 - Opere non soggette ad alcun titolo abilitativo.

1. Salvo più restrittive disposizioni e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo purchè :

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con il presente Regolamento ;
- non comportino modifiche alla sagoma dell'immobile ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili o delle unità immobiliari ;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari ;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ;
- nelle zone classificate “ A “ - centri storici - rispettino le caratteristiche originarie dell'immobile;

Nel rispetto delle condizioni di cui sopra, devono pertanto ritenersi consentiti :

- rifacimento di intonaci e tinteggiature, se esterne con stesso materiale o colore;
- sostituzione degli elementi di copertura (tegole), canale e discendenti con altre simili;
- l'eliminazione o spostamento di pareti interne e di vani porta;
- recinzioni senza fondazioni continue e purchè non prospicienti su strade pubbliche ;
- sostituzioni di insegne con altre uguali o cambio di nominativo ;

- sostituzione di infissi con altri simili ;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 17 - Opere ed interventi soggetti ad attestazione di conformità.

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio dell'Attività ai sensi e per gli affetti della Legge Regionale n° 52 del 14 ottobre 1999 da presentare 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli art. 15 e 16.

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruzione che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella **Concessione Edilizia**.

(La realizzazione degli interventi di cui sopra è subordinata alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, nei seguenti casi:

- a) che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riguardo alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490;
- b) che riguardino interventi sottoposti a vincoli o prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.)

Art. 18 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva esclusivamente le opere necessarie ad evitare il pericolo per la pubblica e privata incolumità e l'igiene pubblica. Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione ai V.V. U.U. e/o al servizio reperibilità del Comune.

Entro 24 ore dall'inizio dell'intervento deve esserne data altresì comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune entro 30 giorni dall'inizio degli interventi di cui al 1° comma del presente articolo.

Art. 19 - Opere pubbliche

Per le opere pubbliche vale quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Art. 20 - Varianti a Concessioni Edilizie rilasciate.

Le varianti alla **Concessione Edilizia** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella **Concessione Edilizia** originaria, possono essere eseguite mediante attestazione di conformità.

La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente, che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riguardo alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio della **Concessione Edilizia**.

Per tutte le varianti non riconducibili a quelle di cui al comma 1, deve essere richiesta nuova **Concessione Edilizia**.

3- DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 21- Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione o una **Concessione Edilizia** o atti per i quali è necessaria tale certificazione, può presentare domanda al Responsabile Ufficio Urbanistica per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area o agli immobili interessati. La richiesta deve essere effettuata su carta bollata e deve essere specificato il motivo della richiesta.

Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile o l'area oggetto della richiesta.

Art. 22 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato ai richiedenti entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da:

- estratto cartografico, su carta lucida, corrispondente alla mappa catastale che può essere prodotto in copia autentica, con riportati gli estremi del foglio catastale ed evidenziate le particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali.

Art.23- Procedure per la presentazione delle domande della Concessione Edilizia e per l'esame dei progetti.

Le richieste della **Concessione Edilizia** corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al presente Regolamento devono essere presentate al competente ufficio del Comune, corredate da attestazione concernente il titolo di legittimazione.

Le domande devono essere complete; le eventuali incompletezze riscontrate nella documentazione prodotta comporteranno l'archiviazione della pratica dopo un anno dalla data di richiesta della documentazione integrativa da parte dell'Amministrazione.

La **Concessione Edilizia** è dato al proprietario o chi ne abbia titolo in base alle vigenti disposizioni di Legge.

Entro 10 giorni l'Ufficio competente comunica al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

La completezza formale della domanda di concessione è verificata dal Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione ; qualora la domanda risulti incompleta o non conforme alle norme previste dal presente regolamento , entro lo stesso termine ne viene data comunicazione all'interessato , invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori.

L'esame delle domande risultate formalmente complete a norma del presente regolamento si svolge secondo l'ordine di presentazione , fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse . Entro i 60 giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa il responsabile del procedimento cura l'istruttoria , acquisisce i pareri necessari , redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta al responsabile del Settore Tecnico-Urbanistico.

L'acquisizione di tutti i pareri , nulla osta od atti di assenso , ivi compreso il parere della competente U.S.L., ove richiesto, comunque denominati essenziali per la valutazione del progetto, è a carico del Comune, nei termini temporali del procedimento anche mediante la convocazione di apposita conferenza dei servizi. Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i 15 giorni successivi dalla scadenza del termine di cui sopra.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 494/1996 l'efficacia della **Concessione Edilizia** è sospesa fino alla trasmissione alla USL competente della notifica preliminare ai sensi art. 11 stesso Decreto

Art. 24 - Documentazione da allegare alla domanda della Concessione Edilizia.

La domanda della **Concessione Edilizia** dovrà essere compilata sugli appositi moduli e stampati forniti dalla Amministrazione Comunale.

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

I dati relativi al Direttore dei Lavori e alla Ditta esecutrice saranno comunicati prima dell'inizio dei lavori.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la concessione.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere sottoscritta da chi ne ha la legale

rappresentanza.

Salvo disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, la domanda della **Concessione Edilizia** deve essere corredata di norma dai seguenti elaborati:

1) N. 2 copie dell'elaborato di individuazione della zona di intervento, piegato nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) che devono comprendere:

a- stralcio della cartografia del P.R.G.C. ove sia indicato l'intervento progettato;
b- planimetria catastale di zona in scala 1:1000 - 1:2000 ove sia indicato l'intervento progettato: nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica.

Su tale planimetria dovrà essere evidenziata l'area di pertinenza dell'edificio, computata per il rispetto degli indici urbanistici;

c- planimetria aereofotogrammetrica di zona in scala 1:5000 ove sia indicato l'intervento progettato. Nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica, nonché eventuali corsi d'acqua anche se non riportati sulle mappe catastali;

La cartografia da allegare al P. di C. è indicativa e l'Ufficio Edilizia Privata si riserva il controllo della presenza di vincoli od altri limiti presenti sull'area oggetto dell'intervento e la conformità degli elaborati presentati con quelli depositati presso la sede comunale.

2) Documentazione fotografica con positive formato minimo 10x15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

3) Relazione tecnica con elaborati grafici dimostrativi ai sensi dell'art. 1 della legge 13/89 e del D.M. 14.6.89 n. 236.

4) Relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione di rilevante entità che comportino incremento di carico sulle fondazioni, nonché di ristrutturazione integrale con cambi di destinazione d'uso e per gli scavi e rinterrati già definiti soggetti a concessione; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal D.M. 11 marzo 1988.

5) Relazione e cartografia nei casi previsti dalla Delibera C.R.T. n. 230/94 (rischio idraulico)

6) N. 2 copie degli elaborati di progetto piegati nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) che devono comprendere:

A) planimetria dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 contenente:

- l'orientamento
- i tracciati stradali confinanti e relative denominazioni, nonché eventuali tracciati di previsione di piano;
- le misure occorrenti per determinare la superficie del lotto;
- la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti - l'indicazione dei limiti di proprietà, fabbricati limitrofi, pareti finestrate e tutto ciò che serve al fine di illustrare l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente;
- il perimetro della proiezione sul terreno del fabbricato o del manufatto da costruire, con l'indicazione delle distanze di ciascun lato dai confini e dai fabbricati limitrofi.;
- l'indicazione delle aree a parcheggio, organizzate funzionalmente secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765 e successive modificazioni e integrazioni nonché delle Norme di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico;
- le quote altimetriche del lotto, sia nello stato attuale che in quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito alla quota stradale o comunque a capisaldi ben individuabili del piano di campagna;
- schema di regimazione e smaltimento delle acque piovane e delle acque reflue.

B) Le piante di ciascun piano dell' opera progettata, quando non siano identiche tra loro, dettagliatamente quotate in scala non inferiore 1 :100, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati; in ciascuna pianta dovranno essere riportati:

- la destinazione di ciascun ambiente;
- lo spessore delle murature interne ed esterne;
- le dimensioni di ciascun ambiente, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale ecc.
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati o porzione di essi interessati dall'intervento in scala non inferiore 1:100, comprensivo delle piante, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.

Per modifiche di prospetto anche parziali è necessario il rilievo del medesimo per intero al fine di permettere una idonea valutazione d'insieme.

C) Tabella per il calcolo dei dati tecnici di progetto.

D) Almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, nella stessa scala delle piante e opportunamente quotate; nel caso di terreno pressoché pianeggiante e costruzione di grande semplicità (copertura piana, tetto a padiglione o a capanna) è sufficiente una sola sezione; nelle sezioni dovranno

essere indicati:

- l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto;
- la sezione normale della strada esistente o di quella costruenda;
- l'altezza libera dei singoli piani;
- le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiede ecc.);
- l'altezza massima dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti;
- l'altezza delle recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che privati;
- tutti i dati necessari per far conoscere i rapporti altimetrici dell'opera progettata con le proprietà confinanti e con le quote stradali.

E) I prospetti di tutte le facciate, in scala 1:100 o 1:50:

F) Eventuali dettagli rappresentati in scala idonea (1:50 o 1:20) dei principali elementi architettonici, decorativi e strutturali.

G) Gli schemi degli impianti di smaltimento liquami (ove non sussista la fognatura dinamica comunale) conformi a quanto prescritto dalla ARPAT. Nel caso di dispersione sul terreno occorre indagine idrogeologica e di permeabilità del terreno anche in relazione ad eventuale presenza di falde

H) Stato sovrapposto riportante contestualmente le nuove costruzioni e le demolizioni nel caso di variante a C.E. già rilasciata.

7) Idonea documentazione di previsione d'impatto acustico per i nuovi impianti produttivi ai sensi dell'art. 5 del Decreto Presidente Consiglio Ministri del 1 marzo 1991 da presentarsi prima dell'inizio dei lavori.

8) Gli elaborati conseguenti all'applicazione della L. 46/90.

9) Relazione tecnica illustrativa dell'intervento in progetto.

10) Documentazione necessaria per la richiesta del parere igienico-sanitario alla A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R.T. n° 52/99 e richiesta di autorizzazione allo scarico liquami;

11) nel caso che l'opera in progetto risulti compresa tra quelle di cui all'elenco allegato al Decreto Ministeriale 16.2.1982, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 98 del 9.04.1982, dovrà essere fornita la documentazione necessaria per la richiesta del parere al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

12) per gli interventi in zona agricola occorre la documentazione richiesta e prevista dalle L.R. 64/1995 e 25/1997.

13) Documentazione necessaria per la richiesta del parere all'autorità competente, nel caso l'intervento ricada in area soggetta a vincolo idrogeologico o ricada in aree sottoposte ai vincoli di cui al D. Lgs. 490/99 titolo II° o

comunque necessari di atti di assenso comunque denominati, necessari in base alla vigente normativa;

Sugli elaborati grafici, anche se spillati, e sulle planimetrie di zona devono essere indicati, in particolare, l'oggetto del progetto, il capoluogo e la frazione, nonché il luogo dove l'opera è da ubicarsi e il richiedente; tali indicazioni devono essere uguali a quelle del prospetto della domanda.

Tutti i documenti prodotti dovranno essere timbrati e firmati dal progettista; gli elaborati grafici dovranno essere firmati anche dal/i richiedente/i.

Il versamento dei diritti amministrativi deve essere effettuato prima della presentazione della domanda. La stessa sarà corredata dalla ricevuta attestante l'avvenuto pagamento pena la irricevibilità della stessa.

Art.25 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Per gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve presentare al comune la denuncia accompagnata da una dettagliata relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché dagli opportuni elaborati grafici che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Tale relazione deve esaurientemente esprimersi sulle opere che si prevede di eseguire nonché sullo stato di fatto esistente nell'unità immobiliare prima dell'inizio dei lavori, deve inoltre, devono inoltre esservi elencati eventuali vincoli in cui ricade l'opera o altri atti di assenso necessari per l'esecuzione dei lavori.

Alla denuncia di inizio attività devono essere allegati eventuali pareri, nulla osta o atto di assenso comunque denominato, necessario per l'esecuzione dei lavori, salvo che il comune provveda direttamente. In tale caso devono essere allegati gli elaborati necessari per la richiesta e il termine di venti giorni decorrerà dal ricevimento da parte del comune dell'atto di assenso richiesto.

In caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Per le opere per le quali è dovuto il contributo di urbanizzazione, il progettista abilitato, deve allegare il calcolo degli oneri stessi, oneri che devono essere corrisposti al comune nei successivi venti giorni.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto 494/1996 nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune la avvenuta comunicazione alla USL della nofica preliminare. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata dall'interessato con

la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato ; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la denuncia stessa.

La denuncia di inizio attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni.

Art.26 - Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività.

Per una migliore comprensione di quanto riportato nella relazione tecnica, dovranno essere prodotti adeguati elaborati grafici che costituiranno parte integrante della Denuncia di Inizio Attività e precisamente:

A) INTERVENTI RELATIVI AD OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

- 1) Planimetria aereofotogrammetrica di zona e/o catastale in scala 1:2000/1:1000 ove sia indicata l'opera in progetto.
- 2) Documentazione fotografica, sia panoramica che particolareggiata, corredata da planimetria in scala 1:500 o 1:200 riportante l'indicazione dei punti di vista delle riprese fotografiche (tale documentazione serve solo per opere esterne).

B) ALTRI INTERVENTI

- 1) Elaborato di individuazione dell'intervento, piegato nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) comprendente:
 - stralcio della cartografia del P.R.G.C. ove sia indicata l'opera in progetto;
 - stralcio delle norme di attuazione inerenti la zonizzazione oggetto dell'intervento;
 - planimetria aereofotogrammetrica di zona e/o catastale in scala 1:2000/1:1000 ove sia indicato l'intervento progettato: nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica, nonché eventuali corsi d'acqua anche se non riportati sulle mappe catastali.
- 2) Elaborato grafico, in scala 1:100 e piegato nel formato UNI A/4 (mm. 210x297), in cui siano riportate tutte le indicazioni relative alle opere oggetto della denuncia di inizio attività nonché all'area oggetto di intervento, ed in particolare:
 - planimetrie in stato attuale e di progetto dettagliatamente quotate,
 - piante e sezioni in stato attuale e di progetto, dettagliatamente quotate e con riferimento altimetrico rispetto a piani noti (strade, piazzali, parcheggi, canali ecc.),
 - prospetti in stato attuale e di progetto,
 - particolari esecutivi in scala 1:20 degli elementi strutturali significativi con specifica dei materiali previsti,
- 3) Documentazione fotografica, sia panoramica che particolareggiata, corredata da planimetria in scala 1:500 o 1:200 riportante l'indicazione dei punti di vista

delle riprese fotografiche.

4) Relazione geologica e/o geotecnica, ove necessaria.

5) Nei casi previsti dalla deliberazione del C.R.T. n. 230/94 dovrà essere prodotta apposita relazione e cartografia.

La Comunicazione di Inizio Attività ed i relativi elaborati grafici dovranno essere prodotti in unica copia.

Qualora le opere assentite necessitino di preventive autorizzazioni o N.O. di altri Enti o Uffici, queste devono essere acquisite prima della presentazione della D.I.A. ed a questa allegate. Ove non siano allegate alla denuncia, il competente ufficio comunale, convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli art. 14, *14bis* *14ter*, *14quater*, della legge 7 agosto 1990 n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza.

Art.27 -Documentazione richiesta per gli interventi in aree e immobili vincolati dalle leggi di tutela ambientale.

Per gli interventi soggetti a rilascio di parere al vincolo ambientale legge 490/99 la documentazione da presentare al Comune, come dettagliata all'art. 26 del presente Regolamento, sarà fornita in un numero di copie pari a quanto indicato nel suddetto articolo, aumentato di ulteriori tre copie.

Tali documenti potranno comunque essere integrati di diversa ulteriore documentazione, ove richiesto dalla Soprintendenza ai beni Culturali, Ambientali e Architettonici di Pisa.

Art.28 - Competenze nella progettazione e nella direzione dei lavori delle opere soggette a Concessione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività.

La progettazione e la direzione dei lavori ed eventuale collaudo delle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività o a **Concessione Edilizia** deve essere eseguita da tecnici abilitati in materia ed iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Nel caso di semplici opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria non strutturale, la figura del Direttore dei Lavori può essere omessa.

4- ADEMPIMENTI D'OBBLIGO: ESAME, RILASCIO ED USO DEI TITOLI AUTORIZZATORI

Art. 29 - Esame delle domande della Concessione Edilizia.

Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda della **Concessione Edilizia**, il responsabile del procedimento può interrompere, per una sola volta, l'iter procedurale della pratica edilizia, al fine di acquisire integrazioni documentali; dalla data di presentazione della documentazione richiesta decorre nuovamente, per intero, il periodo di tempo (60 giorni) fissato a carico del responsabile del procedimento per esprimere un parere in merito ed al fine di redigere una dettagliata relazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto comprensiva della valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico edilizie.

Il responsabile del procedimento può convocare una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90.

Se entro un anno dalla data della richiesta di documentazione integrativa, la stessa non verrà prodotta, la pratica sarà archiviata.

Il responsabile del procedimento deve acquisire nel periodo di cui sopra, ove necessario ai sensi del presente regolamento, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima nel termine predetto, il medesimo è tenuto a redigere una relazione scritta al responsabile ufficio urbanistica, indicante i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Scaduto il termine dei 60 giorni, la **Concessione Edilizia** viene rilasciato nei 15 giorni successivi se il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso infruttuosamente il termine di cui sopra, sulla domanda per la **Concessione Edilizia** si intende formato il silenzio-rifiuto.

Art. 30- Rilascio della Concessione Edilizia, sue caratteristiche, validità e decadenza

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Comunale, preso atto dell'istruttoria degli uffici tecnici comunali e visto il parere della Commissione Edilizia, comunica ai richiedenti l'approvazione del progetto o la motivazione del rifiuto.

Qualora il Responsabile Ufficio Urbanistica non accolga il parere della Commissione Edilizia, motiverà la ragione del suo diverso parere.

Il documento con il quale il Responsabile Ufficio Urbanistica rilascia il permesso all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) il tipo di intervento e le destinazioni previste con succinta descrizione delle

opere per le quali si rilascia la concessione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;

- 3) l'ubicazione dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 4) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia e dalla U.S.L.;
- 5) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;
- 6) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 20 della L.R.52/99;
- 7) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 19 della L.R. 52/99, oppure l'atto amministrativo con cui si autorizza l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione ;
- 8) gli estremi dell' atto di convenzione con il Comune per la realizzazione di opere da eseguirsi a carico del privato, nel caso di scomputo degli oneri.
- 9) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere incluso dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

Si ha decadenza della **Concessione Edilizia**:

- a) se entro un anno dal rilascio non viene dato inizio ai lavori;
- b) alla scadenza dei tre anni previsti dalla legge a fare data dal giorno di inizio dei lavori;

In caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda della **Concessione Edilizia** per le eventuali opere mancanti, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante D.I.A. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 52/99, procedendo altresì al ricalcolo degli oneri concessori come nuova concessione deducendo quanto già versato in base alla concessione originaria.

Nei casi sopra descritti la decadenza viene dichiarata dal Responsabile Ufficio Urbanistica con apposito atto e notificata agli interessati.

Il termine per la ultimazione dei lavori può essere prorogato - per giustificati motivi - su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella **Concessione Edilizia** previo apposito provvedimento del Responsabile Ufficio Urbanistica.

Art.31 - Domanda di massima o preventiva

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale, per qualunque motivo o nei casi di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di massima o preventiva.

La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare almeno:

- 1) la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di

essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;

- 2) la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- 3) indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- 4) un programma di attuazione dell'intervento sia in termini temporali, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 5) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

La Domanda di Massima o preventiva ha validità di un anno dalla comunicazione di risposta e decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

Nel caso che si sia in presenza di questioni di modesta entità o che comunque non abbiano la valenza di strumenti urbanistici attuativi, sarà l'ufficio comunale competente a stabilire i documenti minimi da allegare alla domanda.

L'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Concessioni Edilizie che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri uffici comunali (servizi e lavori pubblici, sviluppo economico, sport, polizia urbana, ecc.) e che la trasmetterà, se del caso, debitamente istruita, al Sindaco, per ottenere una valutazione e un indirizzo su ulteriori procedure tra cui il parere eventuale di commissioni consiliari permanenti, dei Consigli di Circoscrizione, della Commissione Urbanistica ed Edilizia.

Art. 32 - Pubblicazione delle Concessioni Edilizie.

Dell'avvenuto rilascio delle Concessioni Edilizie viene data mensilmente notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. In tale avviso saranno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Art. 33 - Diritto di accesso alle Concessioni Edilizie ed agli Attestati di conformità.

A qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati è assicurato il diritto di accesso in forma di presa visione o di estrazione di copia su tutti gli atti e documenti amministrativi inerenti alle **Concessioni Edilizie** ed agli attestati di conformità, fatta eccezione esclusivamente per le ipotesi di cui al successivo

comma 4.

Il diritto di cui al precedente comma è esercitabile dopo la conclusione del procedimento amministrativo in questione e si applica in particolare:

- a) all'atto della **Concessione Edilizia** e ai documenti in essa richiamati e allegati oltre alle istruttorie e pareri preordinati al rilascio;
- b) ai provvedimenti emessi dal Responsabile Ufficio Urbanistica sia alla domanda di costruzione sia alla **Concessione Edilizia**;
- c) ai verbali delle sedute in ogni loro forma ed alle relative decisioni della Commissione Edilizia;
- d) alle direttive, istruzioni ed in generale ai documenti in cui si determina la interpretazione di norme urbanistiche, giuridiche e regolamentari applicate ai fini del rilascio o diniego della **Concessione Edilizia**.

Fatte salve le ipotesi di segreto previste da altre leggi, il diritto di accesso è soggetto a limitazioni, ad esclusioni e a differimento nelle ipotesi previste dall'art. 24, comma 2 e comma 6, della Legge 241/90.

Per soddisfare le esigenze di cui al precedente comma 3, ai sensi dell'art. 24, comma 4, della Legge 241/90, sono sottratti al diritto di accesso i seguenti documenti:

- a) progetti e cartografie di edifici adibiti ad installazioni militari e ad aziende a rischio di incidente rilevante;
- b) progetti relativi ad edifici destinati all'esercizio dell'attività creditizia;
- c) denunce, esposti, verbali di accertamenti relativi a violazioni soggetti a comunicazioni di notizia di reato all'autorità giudiziaria, in quanto coperti da segreto istruttorio.

La richiesta di accesso deve essere in bollo e indirizzata, al Sindaco, in essa devono essere riportati:

- a) le generalità e l'indirizzo del richiedente;
- b) l'interesse connesso all'oggetto della richiesta;
- c) l'indicazione del documento (o dei documenti) oggetto della richiesta, nonché di ogni elemento utile alla identificazione;
- d) l'eventuale indicazione degli estremi di legge in base alla quale la copia venga rilasciata esente da bollo;
- e) la data e la sottoscrizione.

Art. 34 - Formalità da adempiere contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia.

Il contributo di cui all'articolo 18 della L.R.T. n° 52 del 14/10/1999 è regolato dalle seguenti norme:

- Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione: è corrisposto al Comune all'atto del rilascio della **Concessione Edilizia**. Su richiesta dell'interessato può essere rateizzato in quattro rate semestrali, di cui la prima da corrispondere al

Comune all'atto del ritiro della **Concessione Edilizia**, e previa presentazione di idonea polizza fidejussoria;

- Contributo relativo al Costo di Costruzione: può essere corrisposto al Comune in unica soluzione prima del rilascio della **Concessione Edilizia** oppure in due rate la prima entro un anno dall'inizio lavori e la seconda entro sessanta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, e comunque non oltre il termine di validità della **Concessione Edilizia**. Tale pagamento posticipato è garantito da apposita polizza fidejussoria.

Ai sensi art. 23 della Legge Regionale n° 52/1990 si definisce edificio unifamiliare, un edificio che abbia una superficie utile abitabile non superiore a 110 mq e non ricompreso in immobile cui si abbia anche la presenza di attività commerciali od artigianali , anche se di diversa proprietà.

Art. 35 - Titolarità della Concessione Edilizia

Il Responsabile del Settore Tecnico-Urbanistico Comunale rilascia la **Concessione Edilizia**, a norma delle Leggi Regionali, dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici vigenti, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla. La **Concessione Edilizia** è irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n° 52/99. Essa è trasferibile ai successivi aventi causa: la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per gli Attestati di Conformità.

Art. 36 - Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Responsabile del Settore Tecnico-Urbanistico Comunale e può essere applicata esclusivamente nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione Regionale o Nazionale.

5- PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 37 - Comunicazione di inizio lavori.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della **Concessione Edilizia** è obbligato a comunicare per scritto, al responsabile ufficio urbanistica, la data di inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata o presentazione diretta all'Ufficio Protocollo del Comune.

In detta comunicazione occorre menzionare:

- i nominativi e le rispettive qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione dei lavori, della loro esecuzione e della loro sorveglianza (Direttore dei Lavori); i dati relativi all'impresa.

Il Direttore dei Lavori e il Costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività. Qualunque variazione successiva delle figure degli operatori deve essere comunicata entro 15 giorni dall'avvenuta variazione. A tale comunicazione deve obbligatoriamente essere allegata la seguente documentazione:

- qualora si preveda la installazione di nuovi impianti termici o di modificazione di quelli esistenti, il committente è tenuto a presentare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui alla L. 10/91.
- Ai fini di quanto previsto dal comma precedente, alla presentazione del progetto dovrà essere dichiarato se l'installazione degli impianti termico ed elettrico è prevista contemporaneamente ai lavori di costruzione e/o di ristrutturazione, ovvero se è prevista in un secondo tempo.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Leg. 14/08/1996 n° 494, l'efficacia della **Concessione Edilizia** è sospesa fino all'invio di copia della trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso D.Leg.

Art. 38 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Il titolare della **Concessione Edilizia**, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, e prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della Legge 1150/1942 l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

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

In caso di mancata visita, il Direttore dei Lavori comunica all'Amministrazione

Comunale, a mezzo raccomandata o consegna diretta all'Ufficio Protocollo, con apposito elaborato grafico la determinazione di punti o capisaldi di riferimento; tale determinazione si intende accettata dall'Amministrazione Comunale, sollevando il Direttore dei Lavori da ogni responsabilità, qualora entro 30 giorni dal ricevimento non siano state opposte eccezioni.

In caso di mancata richiesta, il Direttore dei Lavori se ne assume ogni responsabilità.

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

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti ad Attestato di Conformità.

Art. 39- Organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

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

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Il cantiere deve essere sistemato decorosamente per evitare durante il corso dei lavori una alterazione profonda della fruizione visiva dell'ambiente in cui i lavori in oggetto si collocano; deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il Direttore dei Lavori, e/o l'assistente di cantiere, l'assuntore dei lavori, il responsabile del cantiere, dovranno provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione delle segnalazioni di cui al comma precedente.

I responsabili di cui al comma precedente dovranno inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

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

- degli estremi della **Concessione Edilizia**;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;

- della data di inizio lavori e il termine ultimo per la loro ultimazione;
- del nominativo del titolare della **Concessione Edilizia**;
- del progettista e del direttore dei lavori;
- dell'eventuale progettista delle strutture e dei calcoli del cemento armato;
- del progettista degli impianti;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- A) La **Concessione Edilizia** o la D.I.A ed i relativi elaborati di progetto o copia autentica degli stessi.
- B) nel caso di opere che interessino le strutture riconducibili al D.M. 9.1.1996, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai. sensi delle leggi vigenti;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- D) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

In caso di opere interne asseverate con le modalità di cui all'art. 25 del presente Regolamento, dovrà essere posto all'esterno dell'immobile interessato un cartello indicante il tipo di opere da eseguire e la data di presentazione al Comune della comunicazione e il nominativo del tecnico asseverante; copia della documentazione predetta dovrà inoltre essere conservata in cantiere.

Art. 40 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento, si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere avanzata apposita domanda al Sindaco.

Detta domanda deve contenere:

- le generalità e la firma del richiedente;
- gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio o il preciso riferimento alla data di presentazione della dichiarazione di inizio attività;
- la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda;
- la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse;
- i motivi che rendono necessarie tali operazioni;

dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico e l'autorizzazione a manomettere l'opera pubblica sono subordinati al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili urbani e/o degli Uffici Municipali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli

dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione, a garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, così come deve essere versata una congrua cauzione o polizza fidejussoria per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; 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 in ripristino.

Art.41 - Visite di controllo.

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

Il titolare della **Concessione Edilizia** è tenuto ad effettuare comunicazione al responsabile ufficio urbanistica per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni il responsabile ufficio urbanistica può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali, al medico della U.S.L. per i controlli di loro competenza.

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione delle opere provvisoriale e degli interventi riconducibili alle varianti in corso d'opera definite dall'art. 39 della L.R. n. 52/99 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile ufficio urbanistica adotterà i provvedimenti previsti dal Titolo IV Capo II del D.P.R. 380/2001.

Le presenti norme valgono anche per le opere edilizie che non necessitano di espresso atto autorizzativo dell'A.C..

Art.42 - Provvedimenti del Responsabile Settore Tecnico-Urbanistico.

Il responsabile Settore Tecnico-urbanistico, qualora risulti la mancata corrispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nella concessione, ordina l'immediata sospensione dei lavori salvo che per le difformità rientranti nei disposti dell'art. 39 della L.R. n. 52/99, con riserva dei provvedimenti definitivi del caso.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 45 giorni dalla

notificazione di esso il Responsabile non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

La sospensione dei lavori, scaduto predetto termine, continua tuttavia ad operare in tutti quei casi in cui sia in essere presso gli Uffici dell'Amministrazione Comunale una procedura il cui esito finale comporterà una pronuncia sulle opere per le quali si è disposta la sospensione dei lavori.

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

Art. 43 - Sanzioni penali.

Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutive e procedure previste dal presente Regolamento edilizio, si applicano le sanzioni penali previste dalla legislazione vigente.

Art. 44 - Sanzioni amministrative.

Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia disciplinata dal presente Regolamento edilizio, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dalla normativa vigente.

Per il mancato rispetto delle norme del presente Regolamento è inoltre prevista una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di € 103,29 e un massimo di € 516,46, su decisione del Responsabile Settore Tecnico-Urbanistico, sulla base della gravità della violazione.

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

Art. 45 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del titolo e deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della **Concessione Edilizia** al responsabile ufficio urbanistica.

L'ultimazione dei lavori, che non può superare tre anni dall'inizio dei lavori stessi, deve essere comunicata al Responsabile Settore Edilizia - Urbanistica entro sessanta giorni dell'avvenuta ultimazione dei lavori stessi.

Art. 46 - Collaudi e certificazioni degli impianti

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

Gli impianti di produzione, adduzione ed uso dell'energia elettrica degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) nei casi previsti per legge, normative e regolamenti vigenti in materia, devono essere sottoposti a collaudo o a presentazione della dichiarazione di conformità, ai sensi della Legge 46/90, completa degli elaborati grafici di progetto ove richiesto dalle normative.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

6- PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art.47 Decreto di abitabilità ed agibilità / Certificato di conformità: Procedure

1) Ad ultimazione dei lavori un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, rilascia la certificazione di abitabilità o agibilità di cui all'art. 11 comma 3 della L.R.T. 14 ottobre 1999 n° 52, e la deposita in Comune corredata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'edificio, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione corredata di una copia delle planimetrie presentate delle varie unità immobiliari;
- b) dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato ed alle varianti ad esso;
- c) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati nel fabbricato, redatto ai sensi degli art. 9 e 11 della Legge n. 46 del 5/03/90 e dichiarazione relativa al rispetto delle disposizioni della legge 9/01/1991 n° 10.
- d) Dichiarazione del D.L. o da Tecnico Abilitato, ai sensi dell'art. 11 del D.M. 236 del 14/06/1989 relativa al rispetto, nell'esecuzione dei lavori da certificare, di quanto previsto dalla Legge 9/01/1989 n. 13 e del suo Regolamento di attuazione.
- e) Certificato di collaudo del Comando VV.FF, se l'immobile ne è soggetto o dichiarazione del D.L. o di Tecnico abilitato che l'edificio non è soggetto al collaudo, con l'indicazione dei riferimenti legislativi che attestino quanto dichiarato.

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

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

L'uso dell'immobile o parte di esso senza la presentazione dell'agibilità o abitabilità, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,47 a € 464,81.

7- NORME TECNOLOGICHE REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 48- Salubrità del terreno.

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

Tale attestato di salubrità deve essere rilasciato da tecnico abilitato, o Autorità preposta, a seguito di opportuni saggi ed analisi.

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 adeguate opere di risanamento; tali opere dovranno scongiurare il ripetersi di fenomeni di esondazione di acque superficiali, attraverso adeguati interventi di regimazione.

Art. 49 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano più basso o interrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari ad almeno mt. 3,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, con esclusione di recinzioni ed opere di arredo esterno.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici, nelle parti che non comportano edificazione di nuovi volumi. Qualora i pavimenti dei locali destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali stessi. Il posizionamento delle aperture dovrà essere scelto in modo da garantire la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalle dimensioni e tipologia delle aperture stesse, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria.

Le griglie di areazione delle eventuali 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 a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato e comunque posto sopra la massima escursione della falda freatica.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della massima escursione della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Art.50 - Classificazione dei locali.

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

Categoria A: locali di abitazione.

Categoria S: locali accessori e di servizio.

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

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

A1 e A2

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

Uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici.

A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di produzione di beni, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

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

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

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

S2 - Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre, cantine, locali per ripostiglio non di abitazione.

S3 - Corridoi e disimpegni; ripostigli in locali di abitazione; *lavanderie*, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti, vani scala colleganti solo due piani.

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

Art. 51- Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1.

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

- soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.);
- camera da letto singola mq. 9;
- ogni altro vano utile di cat. A1 non potrà essere inferiore a mq. 8;
- l'altezza netta media dei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a mt. 2,70 con un minimo di ml 2,20, in caso di solaio inclinato, fermo restando che in caso di ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso, possono essere concesse deroghe, ai sensi della L.R.T. n° 59/80, sulla base di appositi progetti di recupero, oltre alle deroghe di cui all'art. 66.
- Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9, l'altezza media dei medesimi non può essere inferiore a mt. 2,70 con un minimo di ml 2,20, in caso di solaio inclinato.

Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi vigenti, nonché i minimi dimensionali indicati dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in rapporto alle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, al netto delle costruzioni murarie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 per una persona e mq. 38 x due persone.

Ogni cucina dovrà essere dotata di allacciamento per acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto e dovrà essere conforme a quanto previsto dalle norme vigenti, con particolare riferimento alle UNI.CIG. 7129/92 (griglia di areazione, cappa di aspirazione ecc.). Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di mt. 1,50 in corrispondenza del punto cottura; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 52 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S1

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8, in questo caso definite vano cottura, purché costituenti vano accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo ed aprire direttamente su questo, provviste di illuminazione ed areazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1, con superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di mt. 1,50 di larghezza.

Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché siano dotati di apertura priva di infisso con il locale soggiorno o pranzo della superficie minima di mq. 4,00.

I suddetti locali dovranno essere dotati di aspirazione meccanica.

I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di areazione. Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale lavabile fino all'altezza minima di mt. 1,50, i pavimenti dovranno essere impermeabili. Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, *bidet*.

Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno, se unico, deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a mt. 1,20.

L'altezza media minima dei locali di categoria S 1 non deve essere inferiore a mt. 2,40

Per le strutture ricettive valgono le norme di cui alla L.R. n° 102 del 21/12/1994.

Art. 53- Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S2 magazzini, autorimesse, ecc.

I locali di cat. S2 di cui al presente articolo, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e devono avere un'altezza minima di mt. 2,00.

Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio *USL*, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regione Toscana del 25/1997 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Le costruzioni relative alle attività agricole devono osservare le disposizioni della citata Legge Regionale 25/1997 e le eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Art. 54 Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.)

I corridoi e i disimpegni devono avere altezza media non inferiore a ml. 2,40.

I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

I ripostigli non superiori a 5 mq. ed i locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite dall'art. 49 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, scantinati, soppalchi e simili.

Art.55 - Depositi e Magazzini

I locali di cui al presente articolo, siano essi di categoria A2 o S2, dovranno avere i muri intonacati ed imbiancati. I depositi di derrate alimentari avranno i muri verniciati o rivestiti con materiale tale da consentire agevole lavaggio fino all'altezza di metri 2,00 dal pavimento.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Responsabile del Settore Urbanistica nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Per le specifiche caratteristiche che devono essere rispettate ai fini igienico-sanitari, si rimanda all'apposito Regolamento d'Igiene per la somministrazione di Cibi e Bevande, o, in caso di sua inapplicabilità, alle eventuali prescrizioni dettate dalla USL competente.

Art.56 - Uffici e Negozi ed Attivita' artigianali minori

La superficie di vendita minima dei negozi è fissata dalla vigente normativa, al quale si rimanda. I negozi di nuova costruzione, anche se ricavati nell'ambito di volumi preesistenti adibiti ad altri usi, avranno un'altezza interna media minima dal piano del pavimento al soffitto, pari a metri 3,00, fermo restando che in caso di ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso, possono essere concesse deroghe ai sensi della L.R.T. n° 59/80, sulla base di appositi progetti di recupero.

Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti comportanti ampliamento della superficie complessiva degli stessi, dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo ed un WC e della superficie minima di mq 1,50. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.

Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, su conforme parere favorevole della Commissione Edilizia i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda al Regolamento d'Igiene Comunale per la somministrazione di Cibi e Bevande e in caso di sua inapplicabilità, alle eventuali prescrizioni dettate dalla USL competente.

Le unità abitative per il personale di servizio delle grandi aziende potranno essere commisurati alle esigenze produttive e di presenza del personale, in relazione all'attività produttiva dell'azienda stessa.

All'interno di edifici ad uso artigianale, ubicati in zona appositamente individuata dal vigente P.R.G.C., è consentita la vendita al minuto, esclusivamente per i prodotti dell'attività artigianale stessa. La destinazione produttiva dell'immobile dovrà comunque rimanere prevalente rispetto a quella commerciale coesistente nello stesso edificio; a tal fine si considera prevalente l'attività che viene svolta in una porzione di superficie utile non inferiore al 60% della superficie utile dell'intero complesso produttivo. In caso di coesistenza di porzione produttiva e di porzione commerciale nello stesso immobile, le due attività dovranno essere svolte in locali fisicamente e stabilmente separati tra di loro; a tal fine i locali adibiti alla vendita al minuto avranno ingresso diretto dall'esterno e saranno divisi dagli altri locali mediante pareti stabili, anche se dotate di porte di comunicazione interna non accessibili al pubblico.

L'attività di commercio all'ingrosso è considerata assimilata, per analogia di carico urbanistico alle attività industriali - artigianali; è consentito esercitare nello stesso punto di vendita adibito al commercio all'ingrosso l'attività di commercio al minuto delle medesime categorie merceologiche, purchè la superficie di vendita del commercio al minuto non ecceda il 20% della superficie complessiva del punto di vendita e con un massimo di mq. 30. In tal caso i locali destinati al commercio all'ingrosso dovranno essere fisicamente e stabilmente separati da quelli destinati al commercio al minuto, valendo per essi le stesse condizioni riportate ai precedenti commi del presente articolo. Ai sensi dell'art. 1 Legge 11.06.1971 n° 426 tale obbligo di separazione non si applica per:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato
- materiale elettrico
- colori e vernici, carte da parati
- ferramenta e utensileria
- articoli per impianti idraulici, a gas e igienici
- articoli per riscaldamento
- strumenti scientifici e di misura
- macchine per ufficio
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio
- combustibili
- materiali per l'edilizia

- legnami

Art.57 - Piani interrati o seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S. Le intercapedini necessarie a garantire la salubrità dei piani interrati o seminterrati di cui all'art. 49 devono rimanere completamente libere e non potranno avere una larghezza superiore a mt. 1.

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno. La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale, con esclusione dei locali di abitazione e delle cucine o posti cottura secondo le prescrizioni impartite negli articoli precedenti.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque di smaltimento, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Le parti interrate o seminterrate degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

Art. 58-- Soppalchi

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi deve essere pari a mt. 2,40; 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. In tal caso la superficie dei soppalchi concorre alla determinazione della superficie utile dell'unità immobiliare.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Detto limite è elevato ad un 1/2 per edifici destinati ad attività non residenziali. Il locale rimanente deve avere caratteristiche del D.M. 5/7/75, la verifica dei requisiti di illuminazione ed areazione può essere operata considerando complessivamente le sup. fenestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia. L'utilizzo dei soppalchi come locali di abitazione è ammessa nel solo caso in cui le superfici degli stessi risultino compatibili con le disposizioni contenute nel presente regolamento relative alle destinazioni d'uso del locale.

La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un

unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del D.M. 5.7.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

Art. 59- Sottotetti

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. S3.

Qualora i locali sottotetto, con solaio inclinato, presentino un'altezza media di metri 2,70 con altezza minima di metri 2,20, possono essere destinati a locali di categoria A1 e S1 nel rispetto delle caratteristiche definite dagli artt. 51 e 52, fermo restando che in caso di ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso, possono essere concesse deroghe ai sensi della L.R.T. n° 59/80, sulla base di appositi progetti di recupero oltre alle deroghe di cui all'art. 66.

Art. 60 - Locali per l' allevamento e il ricovero degli animali ed altre strutture al servizio di aziende agricole

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'Igiene e alle leggi particolari vigenti in materia.

Art. 61- Pilotis, portici, gallerie e verande

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

Le caratteristiche estetiche e strutturali delle verande dovranno essere in armonia con quelle dell'edificio.

Art. 62 - Forni e legnaie

Forni e legnaie, se di Superficie Coperta inferiore a metri quadrati 12,00 e di altezza in gronda inferiore a metri 2,20, non sono compresi nel computo dei volumi e sono ammessi in deroga al P.R.G.ove permesso dalle Norme di attuazione del P,R,G,

La costruzione di tali manufatti dovrà armonizzarsi con il contesto edificato circostante.

Art. 63 - Garages

E' consentita la costruzione di garages quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione, in tutto il territorio comunale. Il garage potrà essere realizzato anche sfruttando la pendenza naturale del terreno, od interrati.

La superficie di tali volumi non potrà eccedere i 20 metri quadrati e avere un'altezza in gronda non superiore a metri 2,40.

La copertura sarà a capanna o padiglione con pendenza massima del 33%.

Sono esclusi materiali di tipo "prefabbricato" sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.

La nuova costruzione dovrà rispettare le distanze dai confini previste dalle leggi e regolamenti vigenti. Dove possibile sarà in aderenza al fabbricato principale e comunque ad esso collegata funzionalmente. E' ammesso, anche fuori dai centri abitati, la costruzione di garage nell' area di rispetto stradale, come identificata ai sensi del nuovo codice della strada, previo parere dell' ente proprietario della strada stessa; Rimane comunque inderogabile il rispetto di una distanza minima di ml. 5.00 dalla sede stradale.

Art. 64 - Edifici per la produzione industriale e artigianale

Per i nuovi edifici ad uso industriale e artigianale dovrà essere fornita idonea documentazione di valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 5 D.P.C.M. 01.03.1991

Art. 65 - Locali per pubblici esercizi

Per le caratteristiche igienico-sanitarie dei locali adibiti alla somministrazione di cibi e bevande si rimanda all'apposito Regolamento Comunale di Igiene.

Art.66- Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti al fine di dotarli di migliori condizioni igieniche - funzionali, le misure minime previste dagli articoli del

presente capo possono essere derogate qualora non presenti nella situazione originaria e purchè non ci sia aumento del numero dei piani nè riduzione di altezze preesistenti.

La conservazione di superfici trasparenti di misura inferiore ai minimi, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto. Per ristrutturazioni con modifiche interne e/o esterne o riammodernamenti di edifici già adibiti a civile abitazione che presentino parametri dimensionali non conformi al D.M- 05/07/1975, ferma restando la necessità di perseguire il raggiungimento dei parametri fissati dallo stesso D.M. e sola laddove non sia possibile a seguito d evidenti e dimostrati fattori ostativi, potranno essere concesse deroghe condizionate al fatto che l'intervento realizzi un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie dell'immobile. In ogni caso l'intervento non potrà essere peggiorativo delle condizioni igienico sanitarie precedenti.

Art.67 - Requisiti di carattere termico e dei condotti di scarico fumi.

I locali abitabili per residenza e ufficio devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Le nuove costruzioni, qualunque sia la destinazione d'uso, devono essere conformi alle prescrizioni di cui alla legge 9 gennaio 1991 n. 10.

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

Tutti i condotti di scarico dei fumi, qualora nello stesso edificio esistono più unità abitative e nella parete esistano porte o finestre al di sopra dello scarico, devono essere portati sopra il tetto dell'edificio o in casi particolari, previa autorizzazione in deroga, sotto gronda.

Tale prescrizione decorre dall'entrata in vigore del presente regolamento per le nuove abitazioni e per i nuovi impianti e deve essere ottemperata entro anni 2 per gli impianti già in essere.

L' evacuazione di cui al comma precedente deve essere eseguita conformemente a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Di norma le canne fumarie devono essere interne. Ove non sia possibile passare internamente, possono essere installate sulla facciata esterna purchè intonacate e tinteggiate come la facciata stessa o mimetizzate con materiale approvato dal Responsabile Edilizia Privata del Comune.

Art.68 - Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.
- i rumori provenienti dall'esterno del fabbricato.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative (D.P.C.M. 1.03.1991, e seguenti) ed essere conformi a quanto stabilito dal regolamento comunale di classificazione acustica approvato dal Comune.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art.69- Requisiti relativi alla areazione dei locali

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

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

La ventilazione artificiale deve essere assicurata mediante un condotto di areazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'areazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di areazione naturale, devono avere almeno un serramento comunicante con l'esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

Art70 - Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza.

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al

presente articolo si intendono rispettati quando:

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili il cui davanzale sia posto ad una quota inferiore a mt. 1,80 rispetto al piano dei percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi prospicienti spazi pubblici e condominiali, è garantita una fascia di rispetto della larghezza di metri 2,00, inaccessibile, dai suddetti percorsi pedonali esterni all'organismo edilizio, e della larghezza di metri 3,00 inaccessibile da percorsi meccanizzati e/o parcheggi.

- l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso o di sosta pubblici e condominiali non risulta inferiore a mt.1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;

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

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala avente le caratteristiche suddette ma con larghezza delle rampe non inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di mt. 1,40 e di mt. 1,50.

Sono escluse dalla suddetta normativa le scale per l'accesso ai locali di servizio (soffitte, cantine, soppalchi, ecc.)

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

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

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 aerati e non corrispondenti alle norme di legge.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

8- REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 71 - Rifornamento idrico

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

Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da sorgenti private; in tal caso l'uso di tali acque è subordinato all'adempimento di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di acque destinate al consumo umano.

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

Gli edifici provvisti di locali abitabili il cui pavimento sia situato a quota tale da non poter consentire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua; è ammesso anche l'impianto a caduta. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico. Il richiedente la Concessione è tenuto ad informarsi presso il competente Ufficio Comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda qualora tali apparecchi siano necessari, e a prevederne l'installazione nel progetto.

L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua può comunque essere richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Art.72 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue

Le modalità di trattamento e smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento al Regolamento del servizio idrico integrato, alle disposizioni Comunali specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla *ARPAT*.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure del D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 e successive modifiche ed integrazioni ed alle leggi regionali in materia.

Ai fini della dichiarazione di abitabilità o agibilità ogni sistema di smaltimento di acque reflue dovrà ottenere l'autorizzazione allo scarico secondo le modalità

di cui all'apposito Regolamento Comunale.

Art.73 - Smaltimento delle acque bianche

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

La rigida denominazione di "acque bianche" non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza. "Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale indicata dall'Ufficio Tecnico per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in ogni curva o derivazione e per i tratti che superino i 20 mt., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.

Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio comunale riterrà adeguate.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Lucca, il diametro interno della canalizzazione verticale (se circolare) o la dimensione minima di un lato (negli altri casi), non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.

Il tratto finale della canalizzazione di impianto (al confine con la proprietà pubblica) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile del tipo "Sifone Firenze". Deve essere rispettato il requisito della permeabilità di cui alla D.C.R. 230/94.

Art.74- Smaltimento liquami

Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con l'esclusione delle

acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

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

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente; qualora la rete fognaria sia sprovvista di sistema di depurazione terminale, dovrà essere posta in opera idonea fossa settica "Imhoff" con i relativi pozzetti di ispezione.

In questo caso il progetto dovrà essere corredato da planimetria di zona, con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario; se necessario un sistema di trattamento, come specificato al comma precedente, lo stesso sarà indicato su tale planimetria di zona.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Poichè l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla Fognatura Pubblica, dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter essere agevolmente bypassati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente possibile.

Il tecnico incaricato dell'intervento, oltre allo schema grafico dell'impianto, dovrà presentare una relazione tecnica, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate, (con particolare riferimento all'uso ed alle specifiche caratteristiche del terreno e della falda idrica) ed i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive degli impianti primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico, nonché della tipologia e caratteristiche dei liquami.

Nel caso di adozione di fosse settiche o Imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione della sorgente privata.

Art.75 - Sistemi di depurazione

E' consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo "anaerobio" o di tipo "aerobio". La scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda. Per lo smaltimento dei liquami provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale.

I sistemi di smaltimento adottati dovranno essere conformi alla disciplina legislativa vigente al momento della realizzazione dell'impianto ed.

Art.76 - Pozzi a tenuta

E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa. Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

Art.77- Canalizzazioni di scarico

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

Per le canalizzazioni orizzontali è prescritto un pozzetto di ispezione a tenuta ermetica, di dimensione non inferiore a cm. 30x30, almeno ogni 30 metri.

Per la ventilazione degli scarichi sono ammesse tutte le tipologie attualmente esistenti (primaria, secondaria, parallela, ecc.).

Nel caso di sola ventilazione primaria la colonna di scarico, del diametro minimo interno di 100 mm., deve essere portata fin sopra la copertura.

Art. 78 - Opere in zone servite da fognatura comunale

Per le canalizzazioni e le altre opere interne alla proprietà privata, necessarie per l'allaccio di scarichi alla fognatura pubblica sono confermate le prescrizioni dei precedenti punti, salvo altre eventualmente impartite dal gestore della rete fognaria.

Nel caso in cui per l'allaccio al collettore pubblico si renda necessaria l'installazione di centralina di sollevamento, questa dovrà essere funzionale e rispondente ai criteri della moderna tecnologia.

Art. 79 - Impianti di areazione

Nei casi d'adozione d'impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e di igienicità.

In ogni caso, alla domanda di **Concessione Edilizia**, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, nei casi previsti dalla L. 46/90 e 10/91, il progetto esecutivo del medesimo deve rispondere alla normativa vigente.

Il rilascio della certificazione d'Abitabilità o Agibilità è subordinato alla esistenza di dichiarazioni di conformità dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati e nei casi previsti dalla legge da certificati di collaudo.

Art. 80 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso.

Prima del rilascio della **Concessione Edilizia**, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di attestazione di presentazione.

Art. 81 - Centrali termiche

Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di

combustibile che si intende utilizzare; non è consentito, di norma, lo scarico a muro dei fumi emessi, pertanto, salvo autorizzazioni in deroga, lo scarico dei fumi deve essere portato sul tetto.

Art. 82 - Abbattimento delle barriere architettoniche

Nella progettazione di strutture private o aperte al pubblico o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, sia per nuove costruzioni come per quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni della Legge 9.1.89, n. 13 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e del D.M. 236/89.

Per le strutture di proprietà di Enti Pubblici dovranno essere rispettate le norme di cui al D. P.R. 24.07.1996 n° 503.

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono ammessi anche in aggiunta ai volumi esistenti, e in deroga agli indici di fabbricabilità (indice di fabbricabilità fondiaria (If) e rapporto di copertura (Rc) ed alle distanze previste dal presente regolamento qualora essi consistano in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Tali opere sono consentite esclusivamente dove ricorrono i seguenti presupposti:

- edificio che necessita di opere di adeguamento per essere reso fruibile da parte di persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (*requisito oggettivo*);
- soggetto portatore di handicap che necessita della fruibilità dell'edificio (*requisito soggettivo*).

La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento, nonché mediante la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89.

Le opere di cui al presente articolo si devono riferire esclusivamente all'adeguamento dell'organismo edilizio e delle unità immobiliari esistenti: essi non possono pertanto comportare la creazione di nuovi o diversi organismi o unità immobiliari, nonché la modifica delle attuali destinazioni d'uso, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di portatori di handicap.

9- DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 83 - Volume

Per volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio si intende il volume di esso misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta, calcolata ai sensi dell'art. 87 per l'altezza del fabbricato calcolata ai sensi dell'art.95 salvo quanto appresso indicato:

1) nel caso che il fabbricato sia composto da porzioni presentanti altezze diverse, il Volume sarà quello risultante dalla sommatoria dei prodotti delle singole altezze per le porzioni corrispondenti di Superficie Coperta del fabbricato

2) nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine o cavedi (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce).

3) nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici di cui alle lettere a) , b) e d) dell'art. 84;

4) Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico convenzionati restano esclusi dal calcolo dei volumi, con eccezione dei volumi che interrompano la continuità di queste zone, che sono computati integralmente nel calcolo del volume.

5) Le verande aperte su tre lati non sono computate ai fini del calcolo del volume fino ad una dimensione massima del 10% della superficie del fabbricato di cui sono a corredo, come proiezione sul piano orizzontale delle murature perimetrali dell'edificio.

Negli edifici con più unità abitative sovrapposte, la superficie destinata a verande, consentita e non computata nel volume, dovrà essere ripartita proporzionalmente in rapporto alla superficie di ogni abitazione.

6) Le logge aperte su due lati sono computate nel volume.

7) I volumi di vani sotto le falde di copertura dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili, rispettando le caratteristiche di cui al Capo 6 del presente Regolamento.

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

9) per motivate esigenze strutturali nei casi di ristrutturazione l'inserimento di un cordolo di rigiro dello spessore consueto di cm.30 non viene computato ai fini del calcolo del volume, e ciò indipendentemente dalla complessità dell'intervento edilizio.

10) Il volume interrato di un edificio, se la sua superficie non è utilizzabile ai fini abitativi, commerciali, artigianali, industriali, o altre destinazioni utili, non viene computato nel calcolo del volume ammissibile.

11) nel computo dei volumi non vengono compresi quelli relativi alla

costruzione di forni, legnaie e serre domestiche, purchè i manufatti relativi coprano una superficie inferiore ai metri quadrati 12 con una altezza in gronda non superiore a m. 2.20.

12) Il volume dei nuovi garages al servizio di edifici esistenti si intende non computato ai fini del calcolo del volume complessivo qualora risulti, da apposita documentazione fotografica e dichiarazione autentica del richiedente, l'inesistenza sull'area di proprietà e di sede di fabbricato principale, di altre pertinenze a ciò destinate o destinabili.

La presenza della cantina con possibilità di accesso naturale carrabile esclude la non computabilità del volume dei garages nel volume complessivo e viceversa.

ART. 84 Volumi Tecnici

Sono considerati volumi tecnici, con un limite massimo di 100 mc. per ogni edificio residenziale, anche se composto da più unità immobiliari, i volumi realizzati per accogliere esclusivamente macchinari ed apparecchiature indispensabili al funzionamento degli impianti tecnologici dell'edificio quali :

- a) *depositi dell'acqua ;*
- b) *gli extra corsa degli ascensori e delle scale ;*
- c) *gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative) realizzati come corpi separati.*
- d) *Per gli edifici artigianali-industriali, le parti di edificio strettamente necessarie all'installazione del carroponete che oltrepassano la quota del binario del carroponete stesso, se sopra di esso non vengono creati nuovi solai comunque utilizzati.*

Tali volumi dovranno essere dimensionati e realizzati in conformità alle disposizioni specifiche dettate dalla normativa vigente in materia ed essere bene evidenziati negli elaborati progettuali.

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

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

ART. 85 Superficie Territoriale (ST)

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo, è comprensiva delle aree per la urbanizzazione primaria e

di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso di attuazione.

La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

ART.86 Superficie Fondiaria di pertinenza (SF)

Per 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 stata utilizzata per 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 edifici e le prescrizioni di zona.

Le superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista o del comparto individuato, fatti salvi eventuali asservimenti di aree contigue al lotto oggetto di intervento ai fini della applicazione degli indici urbanistici, da attuare mediante sottoscrizione di atto pubblico, e sempre che le aree presentino la medesima destinazione di zona, con esclusione delle aree interessate da Piani di Lottizzazione.

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

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla L.R. sulle zone agricole.

ART.87 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 murature perimetrali,

Sono altresì computate ai fini del calcolo della SC le logge, verande, porticati, i balconi e terrazze ed ogni altra struttura sporgente dal corpo del fabbricato, con aggetto superiore a ml. 1,20. Nel caso che la copertura abbia aggetto superiore a ml. 1,20, sarà computata per intero ai fini della determinazione della SC.

Le gronde, le scale a sbalzo, le terrazze a sbalzo non rientranti nel caso precedente, le pensiline non accessibili, gli aggetti ornamentali, il tutto, con sporgenza inferiore a metri lineari 1,20, non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato

ART. 88 Superficie Utile (SU)

E' la somma delle superfici abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, sguinci, vani di porte e finestre, vano ascensori, scale, cavedi, logge e balconi ecc.) così come definito dal D.M. 10.5.1977.

ART. 89 Superficie non Residenziale (Snr)

E' la somma delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre così come definito dal D.M. 10.5.1977.

. Le superfici per servizi e accessori riguardano:

- i porticati pubblici e privati e le verande con le caratteristiche definite all'art. 63;
- le logge rientranti;
- i balconi;
- cantine, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive;
- le cabine elettriche secondarie;
- gli immondezzai;

ART. 90 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. 91 Indice di fabbricabilità fondiario (IF)

Per indice di Fabbricabilità si intende il rapporto tra il Volume dei fabbricati in progetto ed esistenti e la Superficie Fondiaria di pertinenza. Esso esprime il

numero di metri cubi che possono costruirsi in ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 86
($IF = V/SF$)

ART. 92 Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

ART. 93 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

La massima superficie utile (Su), espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St)

ART.94 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La massima superficie utile (Su), espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

ART. 95 Altezza degli edifici (h)

L'altezza di un edificio è individuata nel seguente modo:

1) nel caso di copertura a falda l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in metri lineari della differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio del sottogronda ed il filo esterno della facciata e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede quando questa esista. Nel caso di coperture particolari dove non è possibile calcolare l'altezza come detto, si prende la differenza tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede, quando questo esista.

Se il fabbricato non è prospiciente strada pubblica o marciapiede preesistente, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna previsto nel progetto.

2) Nel caso di coperture piane l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in metri lineari della differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'extradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede quando questo esiste;

Se il fabbricato non è prospiciente strada pubblica o marciapiede preesistente, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna previsto nel progetto

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

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza realizzabile 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.

Nel caso si determini un piano di marciapiede posto a livello inferiore dell'originario piano di campagna, la massima altezza realizzabile sarà delimitata dalla linea parallela a tale marciapiede e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

Non è computata nell'altezza massima la parte di edificio interrata su tre lati o strettamente collegata alla realizzazione di rampe di accesso ai piani interrati.

Nel caso di coperture a volta l'altezza massima sarà determinata dalla differenza tra la quota dell'intersezione della secante tracciata con pendenza pari al 33% dal punto più alto della volta, con la volta stessa, e la quota corrispondente in linea verticale dalla strada pubblica, o marciapiede preesistente, o piano di campagna nella sistemazione definitiva.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 33%.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici come definiti all'art.84 del presente Regolamento.

ART. 96 Distanze delle strade

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, scale a sbalzo e le terrazze aperte su tre lati, di sporgenza minore a ml. 1,20) ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13.4.1968 n. 69) e dal nuovo Codice della Strada.

Sono ammesse distanze dalla strada inferiori a quelle minime indicate nei

successivi commi nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Entro il perimetro dei centri abitati la distanza del filo stradale non potrà essere inferiore a mt. 5.00, ovvero l'allineamento precostituito.

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01.04.1968 e dal nuovo Codice della Strada .

La sede stradale deve essere considerata nella sua attuale consistenza ed il ciglio della stessa al quale fare riferimento è quello esistente alla data dell'intervento. Nel caso lo strumento urbanistico approvato od adottato preveda un'ampliamento della sede stradale, la distanza minima di rispetto dal ciglio stradale esistente, come definita ai commi precedenti, sarà aumentata della quota corrispondente al previsto ampliamento della sede stradale stessa sul lato oggetto di intervento.

In deroga al rispetto della distanza dalla strada, e' consentita la sopraelevazione di edifici preesistenti. all'interno del loro perimetro, purchè con tale intervento siano rispettati la volumetria e l'altezza massima di zona.

In deroga al rispetto della distanza dalla strada, e' inoltre consentita la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore dalla sede stradale a quanto previsto dalle vigenti norme urbanistiche, sugli allineamenti precostituiti e salvo parere dell'ente proprietario della strada e del'Ufficio Urbanistico del Comune.

Per allineamento precostituito si intende esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare e/o ampliare sia intercluso tra due altri edifici prossimi allo stesso, edificati ad una distanza tra loro non superiore a metri 60 e fronteggianti la strada a distanza inferiore a quella regolamentare. Tali edifici contigui devono essere urbanisticamente in regola, in quanto non soggetti a concessione in sanatoria in corso di definizione, e possedere ognuno una volumetria, misurata vuoto per pieno e con le modalità di cui all'art. 83, di almeno mc. 200. Nel caso in cui i due edifici contigui presentino differenti distanze dalla strada, l'allineamento consentito al nuovo fabbricato od all'ampliamento del fabbricato esistente, sarà quello con l'edificio contiguo posto a distanza maggiore dalla strada; la nuova edificazione o l'ampliamento non potrà essere superiore alla media della volumetria degli edifici preesistenti costituenti l'allineamento stesso, non sono computabili in tale media gli ampliamenti realizzati dopo l'approvazione del seguente regolamento.

ART. 97 - Distanza fra i fabbricati

Per distanza dai fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, scale a sbalzo, pianerottoli e le terrazze, il tutto, di sporgenza minore di ml. 1.20) e l'edificio prospiciente (per le scale a

sbalzo la somma delle rampe non può essere superiore a ml. 2,40).

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In particolare si precisa:

1) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate, non operante quindi all'interno dell'edificio stesso. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece, quando le costruzioni non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

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

3) è sempre ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti edificati sul confine;

4) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del D.M. n. 1444/68, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, ai quali è demandata la regolamentazione delle distanze. Le sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dagli edifici che li fronteggiano, sono ammesse fino al raggiungimento di una altezza massima pari alla distanza tra i due edifici. Tale distanza deve essere superiore a 6 ml. Sono fatte salve le norme più restrittive o comunque diverse imposte dal P.R.G.. In caso di incertezza valgono le norme più restrittive.

5) sono ammesse distanze minori in caso di P.P. o P.L. convenzionati, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

6) la disposizione di cui al punto 1 non si applica nei seguenti casi:

a) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio; a tal fine non è considerato unico edificio quello derivante da collegamenti od altri interventi edilizi operanti su edifici preesistenti, originariamente separati, salvo il caso di riprogettazione complessiva ed organica di diversi corpi di fabbrica anche originariamente divisi;

b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc, percorsi sopraelevati, ecc.);

d) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche ecc.);

e) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini

f) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

- g) ai volumi tecnici;
- h) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni ecc.;
- i) quando il manufatto antistante sia una semplice tettoia aperta o porticato aperto o comunque qualsiasi manufatto aperto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà
- l) in presenza di finestre lucifere, come definite dal Codice Civile;
- m) la distanza minima di ml. 10 fra le pareti antistanti, non è richiesta nel caso di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti che dovranno, però, rispettare una distanza non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà, salvo accordo per atto pubblico tra i confinanti e qualora dimostrata tecnicamente la impossibilità di realizzarli all'interno dell'immobile.
- n) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.
- o) E' ammessa la costruzione di autorimesse e depositi utili per la residenza a distanza non inferiore a 6 ml. da edifici esistenti, tali costruzioni dovranno essere inferiori alle seguenti dimensioni: H max. 2,50 ml. S.U. 20,00 mq.

ART. 98 - Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza dal segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi i balconi, scale a sbalzo, pianerottoli terrazze e gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml. 1.20) ed il confine prospiciente (per le scale a sbalzo la somma delle rampe non può essere superiore a ml. 2,40).

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici stessi, e comunque pari a quella dettata dalle prescrizioni 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 minima prescritta tra gli edifici fronteggianti.

E' ammessa la costruzione sul confine, sempre nel rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

ART. 99 - Tolleranze costruttive

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abuso le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa; non è altresì applicabile alle misure lineari minime ed ai requisiti minimi in cui al Capo VI “Requisiti generali degli edifici” del presente Regolamento.
La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39.

9- STRUMENTI URBANISTICI D' INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 100 - Interventi soggetti a lottizzazione

Il rilascio della **Concessione Edilizia** è subordinato, nelle zone di espansione individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

E' facoltà dell'Amministrazione, di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione.

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.101 - 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 di tempo 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 6 Agosto 1967, n. 765.

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 proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

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

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

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. 102 - Domanda di lottizzazione

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati in numero di

5. copie, salvo ulteriori copie per i necessari atti amministrativi, i seguenti documenti firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista:
- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
 - documentazione fotografica dell'area;
 - destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia con indicazione delle alberature, strutture agricole, (fossi, strade poderali, murature ecc.);
 - b) - documenti attestanti la proprietà.
 - e) - estratto di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
 - d) - progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 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 dell'accesso ai vari lotti;
 - 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 fra i vari edifici dello stesso lotto;
 - e) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
 - i) - schemi planivolumetrici dei tipi edilizi;
 - g) - tabella comprendente:
 - 1) la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - 2) la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - 3) la superficie dell'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;
 - h) - norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
 - i) - elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
 - 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765;
 - 2) eventuali particolari costruttivi, (muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle. ecc. nonchè gli impianti di progetto);
 - 3) elaborato tecnico illustrante con grafici e valutazioni quantitative e di merito la compatibilità tra opere di urbanizzazione vecchie e nuove;
 - l) - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione

- di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- m) - relazione illustrativa del progetto contenente in allegato i calcoli dimensionali degli impianti ed una elencazione dettagliata delle caratteristiche tecniche dei materiali da usare, con riferimento ai disciplinari tipo approvati dal Comune;
 - n) - 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 6 Agosto 1967, n.765;
 - o) - Relazione geologica illustrante la compatibilità tra gli interventi previsti e le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e di stabilità dell' area. La relazione dovrà definire le correlazioni stratigrafiche dell'area e le caratteristiche geotecniche di dettaglio dei terreni ottenute con indagini geognostiche ed esaustive sull'area stessa, in modo da poter eseguire le verifiche geotecniche necessarie per i singoli lotti.
 - p) - Relazione relativa alle verifiche previste dalla Delibera Regione Toscana n. 230/94 (rischio idraulico) se prescritta.

Art. 103 - Procedura di approvazione

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 5/95.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri degli Uffici Comunali competenti, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. o da eventuale Piano Particolareggiato o il giudizio di merito dei predetti organismi sia negativo, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione per la loro approvazione. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che 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.

Art. 104 - 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 delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;

- e) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fideiussoria 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;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
- g) rimborso per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite dal tecnico che verrà nominato dall'amministrazione comunale.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, le stesse possano essere monetizzate secondo i parametri vigenti all'atto del rilascio della **Concessione Edilizia** per i singoli lotti. Le opere di urbanizzazione primaria non sono in nessun caso monetizzabili e rimangono a totale carico dei proprietari lottizzanti.

Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art. 105 - 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 all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Settore Urbanistica e nella misura del 50% , solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi da un tecnico nominato dal Comune e a spese del privato.

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

Art. 106 - Piano di Recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla

normativa vigente in materia.

La competenza di redigere progetti di piani di recupero è demandata a tecnici abilitati secondo le rispettive competenze stabilite dalla vigente legislazione.

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, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Art. 107 - 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 5 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 dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n.59/80 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con deliberazione . di Consiglio Comunale e la richiesta di ulteriori copie del piano stesso o parti di esso per i necessari atti amministrativi.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto A dell'art, 10 della citata L.R. 59/80:

1) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata da idonea documentazione); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L.R. 59/80;

2) relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:

- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature elettrodotti, metanodotti ecc.);

- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.),

- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una

sezione in scala 1:200;

- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
- 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 (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato),
- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;

4) estratti del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma Integrato di Intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico base devono essere indicate le zone di recupero adottate con delibera di C.C. ai sensi dell'art. 27, tit. IV della L.457/78;

5) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno mt. 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento;

6) planimetria dello stato di fatto alla scala 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, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

7) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali;

8) eventuale documentazione fotografica integrativa della documentazione prodotta, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti B e D dell'art.10 della L.R. 59/80:

9) relazione tecnica illustrativa degli obbiettivi del Piano di Recupero e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori).

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche;
- 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;

- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della Legge 765/1968 e alla L. 122/89;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi, del tipo di vegetazione eventualmente da collocare e del tipo di recinzioni eventuali da adottare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare ecc.-.

10) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza,
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora.

Questi spazi, in base ad apposita simbologia, saranno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;

- 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 e di uso privato,

11) rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;

12) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione-;

13) 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 (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- 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 (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- 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. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria 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).

Relativamente al punto C dell'art. 10 della L.R. 59/80:

14) convenzione, redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera di C.C..

Relativamente al punto E dell'art.10 della L.R. 59/80:

15) oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 11/03/88 ed ai sensi della L. R. 5/1995.

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.

16) Valutazione sul rischio idraulico e verifica permeabilità ai sensi D.C.R. 230/94

Art. 108- 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 responsabile ufficio urbanistica 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 gli atti attestanti il titolo dei richiedenti e i seguenti documenti:

- 1) nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi del titolo primo del D.Lgs. 490/1999 , copia della richiesta di nulla osta

inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 23 del citato D.Lgs.

- 2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del titolo secondo del D.Lgs. 490/1999, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del citato D.Lgs. 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. 109 - 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 della L.R.T. n. 59 del 21.5.80 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R.T. 5/95.

11- DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA.

Art. 110 - Obbligo di manutenzione

I Proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti.

Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbruttimento, arbitrariamente fatto, anche da terzi.

Art. 111- Facolta' del Sindaco

Il Sindaco, qualora ne ravveda la necessità per tutelare il decoro urbano e la pubblica incolumità, potrà emettere apposite Ordinanze contenenti prescrizioni obbligatorie di interventi edilizi. Tali ordinanze saranno rivolte al proprietario dell'immobile oggetto di intervento, e conterranno precisa indicazione del tipo di intervento da attuare, nonché il termine ultimo assegnato per lo stesso.

In caso di inottemperanza all'ordinanza da parte del proprietario, l'intervento sarà attuato d'ufficio, a totale carico del proprietario inadempiente.

Art. 112- Cortili e spazi interni all'abitato

I cortili e gli spazi liberi da costruzioni visibili dalle strade e piazze pubbliche saranno mantenute dai proprietari in buone condizioni di conservazione e tali da confacere al pubblico decoro.

In particolare in tali spazi non dovranno trovare ricovero materiali accastati di alcun genere, o essere utilizzati per attività che possano pregiudicarne l'aspetto igienico-sanitario.

Art. 113- Facoltà del Sindaco

Il Sindaco, qualora ne ravveda la necessità per tutelare il decoro urbano e la pubblica incolumità, potrà emettere apposite Ordinanze contenenti prescrizioni obbligatorie dirette alla buona conservazione degli spazi scoperti di cui all'art. precedente. Tali ordinanze saranno rivolte al proprietario dell'area oggetto di

intervento, e conterranno precisa indicazione del tipo di intervento da attuare, nonché il termine ultimo assegnato per lo stesso.

In caso di inottemperanza all'ordinanza da parte del proprietario, l'intervento sarà attuato d'ufficio, a totale carico del proprietario inadempiente.

Art. 114 - Protezione ambientale ed architettonica

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti precedentemente al 1945, tanto all'esterno quanto all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o modificato, in qualsiasi parte, senza denuncia inizio attività.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il responsabile dell'ufficio urbanistica può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

Art. 115 - Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Infissi con apertura verso l'esterno: gli infissi che per ragioni di sicurezza devono obbligatoriamente aprirsi verso l'esterno dovranno essere arretrati dal filo del pubblico passaggio.

Pensiline e tettoie: qualora tali aggetti insistano su facciata direttamente prospettante uno spazio pubblico, dovranno ottenere apposito NullaOsta dall'Ufficio Viabilità Comunale

Intercapedini e scannafossi: il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di larghezza utile interna non superiore a m.0,80 e a condizione che tali vani siano lasciati liberi da ogni utilizzazione e completamente sgombri.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini per il passaggio di tubi, cavi o simili.

Griglie di aereazione: tali aperture, eventualmente annesse dalle norme di P.R.G. nelle varie zone, aperte anche parzialmente sui marciapiedi di uso pubblico devono presentare resistenza al peso di un automezzo che con una ruota vi possa

gravare sopra e comunque devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Recinzioni: tali manufatti devono avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui si collocano e devono formare un fronte unitario con quelli esistenti o riprendere le forme e i materiali delle recinzioni originarie. Le stesse non possono impedire o disturbare la visibilità della circolazione; a tal fine le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno ottenere apposito NullaOsta dall'Ufficio Viabilità del Comune.

Pavimentazioni esterne: dovranno essere pavimentati o asfaltati solo gli spazi esterni destinati ai percorsi ed alla sosta di persone e veicoli.

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

Art. 116 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, servizi pubblici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e pubblica illuminazione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 117- Autorimesse

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali dei locali ad uso collettivo (scuole, cinema, ecc,) deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

Art. 118 – Monetizzazione aree a Parcheggio

Per gli interventi relativi alla costruzione, ristrutturazione e ampliamento di fabbricati con destinazione commerciale, per interventi che ricadono in aree in cui tale disponibilità non può essere assicurata, è consentita la possibilità di monetizzare la mancata costruzione delle aree a parcheggio necessarie per le verifiche urbanistiche relative al rilascio delle concessioni edilizie, per una quota non superiore al 50% di quanto necessario per i parcheggi relativi alla sosta di relazione. La somma da versare al comune sarà determinata annualmente con determinazione del Responsabile Ufficio Urbanistica per e sarà pari all'intero per i parcheggi fino al 30% e ridotta a due terzi per il rimanente 20%.

Art. 119 – Antenne televisive e Parabole satellitari

Nei nuovi edifici composti da più unità immobiliari si installeranno parabole e antenne televisive condominiali con le modalità indicate nelle norme generali. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze prospicienti vie e pubblici spazi.

Art. 120 - Norme transitorie

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore.

Detti progetti rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina previgente.

Art. 121- Norme finali

Il presente regolamento entra in vigore a partire dall'entrata in vigore del nuovo testo unico dell'edilizia o comunque il giorno successivo alla esecutività della deliberazione consiliare di approvazione se successiva a tale data.

Il presente regolamento, diventata esecutiva la deliberazione consiliare di approvazione, verrà depositato nella Segreteria Comunale per giorni 30 (trenta) consecutivi per una libera visione al pubblico.

Il presente regolamento sostituisce ed integra, ove in contrasto, i precedenti regolamenti edilizio e di igiene Comunali.